

6èmes journées de recherches en sciences sociales

INRA SFER CIRAD

Décembre 2012 –Toulouse, France

**Droits de propriété et droits d'usage sur la terre.
Enquête sociologique sur le contentieux du fermage.**

Romain MELOT

Chargé de recherche en sociologie.

INRA-Sadapt 16, rue C. Bernard 75005 PARIS

romain.melot@agroparistech.fr



Résumé

Conquête majeure des syndicats agricoles à la Libération, l'obtention du statut visait à consacrer la libération du fermier de la tutelle oppressante d'un propriétaire disposant de droits importants sur la gestion foncière et culturale des biens loués, la fixation des loyers, ainsi que sur les modalités de rupture du contrat. Progressivement renforcé depuis son instauration dans un sens favorable aux droits du fermier, le régime du bail rural permet à l'exploitant locataire de disposer de droits d'usage étendus sur les terres qu'il a en jouissance, à tel point que sa condition a parfois été comparée à celle d'un quasi-propiétaire.

Si la situation des exploitants locataires dans la France d'aujourd'hui n'est plus soumise à cette logique de captation de la rente, la sécurité juridique offerte par le statut du fermage n'est pas totale. Le développement de la part des bailleurs de logiques patrimoniales en réponse à une pression foncière accrue sur les terres agricoles, mais aussi la concurrence entre agriculteurs pour l'accès au foncier sont deux phénomènes qui conduisent à s'interroger sur la stabilité de la relation contractuelle. Dans les situations où les conflits éclatent au grand jour sous la forme de recours judiciaires, l'éventail des revendications portées par les preneurs constitue un matériau d'observation important pour mieux comprendre quelles sont les stratégies les plus fréquemment mises en œuvre par les bailleurs pour résilier les baux et, en retour, les angles d'attaques retenus par les fermiers pour obtenir la poursuite du contrat ou une meilleure indemnisation de sa rupture. A partir d'une étude statistique menée sur environ 1500 affaires jugées par les tribunaux en France durant une année, la présente recherche vise à explorer les failles du statut du fermage mises à profit par les propriétaires pour remettre en cause la stabilité de droits d'usage destinés à s'exercer dans la durée.

Mots-clefs: Foncier, fermage, droit, contrat

JEL R52 - Land Use and Other Regulations, Z13 - Economic Sociology; Economic Anthropology; Social and Economic Stratification

Introduction

Le statut du fermage est généralement considéré comme garantissant une situation de grande stabilité au locataire exploitant, lequel, à la différence des locataires de baux d'habitation, dispose d'un droit au renouvellement de son bail. Conquête majeure des syndicats agricoles à la Libération, l'obtention du statut visait à consacrer la libération du fermier de la tutelle oppressante d'un propriétaire disposant de droits importants sur la gestion foncière et culturelle des biens loués, la fixation des loyers, ainsi que sur les modalités de rupture du contrat. Progressivement renforcé depuis son instauration dans un sens favorable aux droits du fermier, le régime du bail rural permet à l'exploitant locataire de disposer de droits d'usage étendus sur les terres qu'il a en jouissance, à tel point que sa condition a parfois été comparée à celle d'un quasi-propriétaire.

Si la situation des exploitants locataires dans la France d'aujourd'hui n'est plus soumise à cette logique de captation de la rente, la sécurité juridique offerte par le statut du fermage n'est pas totale. Le développement de la part des bailleurs de logiques patrimoniales en réponse à une pression foncière accrue sur les terres agricoles, mais aussi la concurrence entre agriculteurs pour l'accès au foncier sont deux phénomènes qui conduisent à s'interroger sur la stabilité de la relation contractuelle. Dans les situations où les conflits éclatent au grand jour sous la forme de recours judiciaires, l'éventail des revendications portées par les preneurs constitue un matériau d'observation important pour mieux comprendre quelles sont les stratégies les plus fréquemment mises en œuvre par les bailleurs pour résilier les baux et, en retour, les angles d'attaques retenus par les fermiers pour obtenir la poursuite du contrat ou une meilleure indemnisation de sa rupture. A partir d'une étude statistique menée sur environ 1500 affaires jugées par les tribunaux en France durant une année, la présente recherche vise à explorer les failles du statut du fermage mises à profit par les propriétaires pour remettre en cause la stabilité de droits d'usage destinés à s'exercer dans la durée.

L'intérêt d'une enquête sur le contentieux des baux ruraux consiste à identifier quels sont les droits mobilisés devant les tribunaux par les preneurs pour garantir la pérennité de leur exploitation et inversement quelles sont les marges de manœuvre utilisées par les bailleurs pour gérer leur bien avec une relative souplesse en dépit des protections conférées à l'exploitant. L'enjeu de la stabilité de l'exploitation doit certes être relativisé par le fait que nombre d'exploitants locataires détiennent également des terres en propriété, mais aussi par l'ampleur du phénomène de multi-contractualisation, par lequel un même exploitant prend à bail des terres agricoles auprès de plusieurs bailleurs à la fois tout en procédant à des échanges fonciers avec d'autres exploitants. Cependant, alors que le bail d'habitation n'est que le support d'un usage résidentiel, la spécificité du bail rural (comme du bail commercial d'ailleurs) réside bien dans les contraintes spécifiques liées à la pérennisation dans la durée d'une activité économique nécessitant souvent des investissements de long terme. L'analyse des logiques de recours contentieux offre à cet égard un matériau précieux pour évaluer la

façon dont fonctionne l'équilibre de la relation contractuelle entre bailleur et preneur et la réussite que connaissent leurs prétentions respectives devant les tribunaux.

1. Les tensions constitutives d'une relation contractuelle : logiques et contradictions du statut du fermage

1.1. Une évolution historique vers un rééquilibrage des rapports entre bailleurs et fermiers

Les rapports entre propriétaires et fermiers qui caractérisent le monde rural actuel sont les héritiers d'une série de transformations qui ont peu à peu façonné la structure foncière des exploitations agricoles françaises. Jusqu'au point de rupture que constitue l'instauration du statut du fermage à la Libération, le système foncier français a en effet été longtemps marqué par une captation de la rente foncière par les propriétaires. Dominante en particulier dans le nord et l'ouest de la France, la grande propriété foncière impose jusqu'à la seconde guerre mondiale des loyers élevés aux agriculteurs fermiers. Cette captation de la rente pèse particulièrement sur les « petits fermiers » (qui exploitent des surfaces réduites) en grevant leurs faibles revenus soit de manière directe, soit de manière indirecte. Dans le second cas, ce sont les « gros » fermiers, exploitant des surfaces importantes, qui répercutent la pression des loyers sur la main d'œuvre bon marché des « petits » contraints de vendre leur force de travail (Coulomb, 1993).

A ce système de domination économique s'ajoute une domination sociale et politique dans le cadre d'une société rurale marquée par l'empreinte du corporatisme des propriétaires. Cette domination s'appuie à la fois sur un coût modique de la main d'œuvre et sur un encadrement de l'exode rural de manière à ce que cette réserve de main d'œuvre demeure importante. Ce sont en effet dans les régions où le pouvoir des propriétaires demeure le plus prégnant jusqu'à la moitié du XX^{ème} siècle (l'ouest de la France) que l'industrialisation reste balbutiante, en raison notamment de la stricte limitation de l'exode rural. Cet exode est au contraire favorisé, à la fin de la seconde guerre mondiale, par une politique volontariste de l'Etat visant à réorganiser les exploitations (remembrement, accompagnement des départs à la retraite) dans le sens d'une concentration. Bénéficiant avant tout aux fermiers disposant de surfaces importantes au détriment de la « petite paysannerie », cette politique de modernisation destinée à stimuler la productivité des exploitations a été particulièrement soutenue, à partir des années soixante, dans les régions où les syndicats favorables à cette réorganisation foncière ont été dominants (nord et ouest de la France en particulier (Coulomb, 1984). Enfin, l'accélération de l'exode rural que connaît la France agricole de l'après-guerre a également pour conséquence un recours accru au fermage familial : ce phénomène contribue à placer au second plan l'ancienne figure du bailleur, qui n'est plus associée à celle du notable.

La réforme de 1946 instituant le régime actuel des baux ruraux constitue la clef de voûte juridique de cette rupture historique. La philosophie du statut du fermage, telle que les syndicats agricoles l'ont imposée à la libération sous la houlette du ministre Tanguy-Prigent, est précisément guidée par le projet de limiter la domination sociale, politique et économique

des propriétaires en sapant les bases du système permettant la captation de la rente foncière par ces derniers. Si les dispositions législatives (codifiées aujourd'hui dans le livre IV du Code rural) régissant les relations de fermage sont de nature multiple, elles s'organisent autour du fil conducteur que constitue la règle centrale de ce statut : la création d'un « droit au renouvellement du bail ».

La norme posée par le droit vise donc à conférer au fermier une pérennité de son exploitation dans la durée. Cette pérennité ne peut être rompue que par des comportements manifestement fautifs de sa part comme l'impayé ou le fait de ne pas gérer le bien en bon père de famille (la « mauvaise exploitation du fonds »). Le pouvoir du bailleur est donc considérablement limité dans la mesure où il n'a théoriquement aucune prise sur la fin de la relation contractuelle. Dans l'hypothèse où il ne souhaite plus la poursuite du contrat, il ne peut s'en remettre, à l'exception du congé pour reprise, qu'à la probabilité d'une faute de son locataire (qu'il lui incombe de prouver) ou à des événements extérieurs dont il est réduit à espérer la venue (le changement des règles d'urbanisme, décision de droit public qui s'impose à lui comme « fait du prince »).

A la stabilité que procure le droit au renouvellement du bail s'ajoute le droit reconnu au fermier, y compris en cas de faute de sa part ayant abouti à la rupture du bail, à récupérer son investissement sous la forme d'une compensation généralement dénommée sous le terme « d'indemnité de sortie ». Le caractère systématique de cette compensation (dont le montant peut faire l'objet de litiges, mais qui ne peut être généralement contestée en son principe) est un des éléments ayant contribué à la modernisation en profondeur des exploitations agricoles à partir des années cinquante. Par le biais de cette disposition, le fermier est en effet assuré que les améliorations foncières et culturelles de toute nature qu'il est amené à mettre en œuvre ne seront pas un capital risquant d'être capté par le bailleur. Certes, la portée de cette indemnité doit être nuancée dans la mesure où les investissements qu'elle compense financièrement doivent avoir été initialement autorisés par le bailleur (ou à défaut par le tribunal), ce par quoi la loi installe le propriétaire dans une situation de participer aux choix stratégiques de l'exploitation (Barthélémy, 1980). Mais cette disposition clef du statut du fermage dégage l'horizon financier des exploitants à double titre. Tout d'abord l'accès au foncier devient possible sans qu'il n'ait à se traduire par une acquisition nécessitant l'immobilisation d'un capital important, consacré dès lors pour l'investissement productif. En second lieu, l'indemnité de sortie procure à l'exploitant une garantie financière qui lui permet de s'engager plus sereinement dans une stratégie d'investissement.

Dans les deux cas, enfin, le fermier se retrouve doté d'une liberté de choix proche de celle d'un propriétaire, si l'on s'en tient aux seuls droits d'usage. En effet, sur le plan des pratiques culturelles et de la gestion foncière, seule une mauvaise exploitation caractérisée est reconnue comme motif valable de congé (« les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds », énonce le code rural). A contrario, les parties n'ont pas le droit de définir elles-mêmes les motifs de rupture valable du bail, puisque la loi énonce une liste limitative de motifs. Le propriétaire est donc juridiquement dans l'incapacité d'imposer une pratique culturelle à son fermier, dans la mesure où ce type de clause contractuelle ne pourrait donner lieu à un motif de congé valablement reconnu. Les propriétaires en sont donc réduits à

discuter du contenu que peut recouvrir la notion de « mauvaise exploitation du fonds ». Mais cet angle d'attaque tend à se réduire de plus en plus, les dernières évolutions législatives ayant par exemple interdit de considérer comme une mauvaise exploitation des pratiques culturelles moins intensives et respectueuses de l'environnement.

Le tableau des conquêtes juridiques obtenues par les syndicats agricoles en matière de droit du bail offre à première vue un bilan particulièrement favorable aux exploitants locataires. Certes, comme nous le rappelions en introduction, le recours accru au fermage familial suite au mouvement d'accélération de l'exode rural d'après-guerre, contribue à minorer une lecture en termes de rapports de force opposant les intérêts économiques du bailleur et du preneur. Pour s'en tenir au cadre des relations de fermage non familial en tout cas, les nombreux ajustements connus par la législation depuis l'adoption du statut ont en général renforcé la position du fermier. Cependant, alors même que les trois décennies d'après-guerre se caractérisent par la consolidation des protections à l'égard des fermiers, durant la même période s'affirme la montée en puissance de l'urbanisation et du développement à un rythme accéléré du phénomène de conversion des terres agricoles, source de conflits importants sur la destination du foncier dès les années cinquante (Chevalier, 1980).

La pression urbaine sur les terres agricoles change les rapports entre propriétaires et fermiers et aboutit à une série de transformations dans l'équilibre de ces relations, du moins dans les zones sous influence urbaine. A la figure patriarcale du propriétaire bénéficiaire de la rente des fermages se substitue parfois celle d'un propriétaire guidé avant tout par la perspective d'une autre rente, celle liée précisément à la conversion des terres (Whatmore et alii, 1990). Cette évolution peut amener les bailleurs qui anticipent ces conversions à faire pression auprès de leurs locataires pour qu'ils ne revendiquent pas le bénéfice du statut du fermage. Des enquêtes locales menées auprès de propriétaires fonciers et d'exploitants fermiers mettent en évidence cette spécificité du contexte périurbain : les exploitants fermiers acceptent parfois de ne pas faire valoir leur droit (à la poursuite du bail et à l'indemnisation), afin de préserver leur réputation de « bon locataire » sur le marché local des bailleurs (Alavoine-Mornas, Léger, 2011).

Ce phénomène renvoie de manière plus globale aux développements d'accords « flexibles » dans le domaine de la location de terres, phénomène observé aussi bien en France qu'au Royaume-Uni (Munton, 2009 ; Potter, Lobley, 1992 ; Lobley, Potter, 1992). Les arrangements verbaux conclus entre propriétaires et maraîchers dans la périphérie d'Aix-en-Provence et impliquant des rotations rapides de ces derniers sur les surfaces promises à la conversion en fournissent une illustration très nette (Napoleone, Joue, 2003).

1.2. **Contrôle de l'usage et marges de manœuvres au sein de la relation contractuelle**

Le statut du fermage est ainsi structurellement caractérisé par une tension entre l'objectif de garantir à l'exploitant locataire une véritable sécurité juridique et l'aménagement de marges de manœuvre conférant une certaine souplesse au bailleur dans la gestion de son bien.

Les dispositions qui participent d'une sécurité juridique au profit du fermier peuvent être regroupées en quatre catégories. La première consiste précisément dans la qualification même du bail rural, à la fois de nature très extensive et revêtant un caractère d'ordre public. Elle aboutit à étendre le bénéfice du statut du fermage à des relations mal formalisées ou potentiellement sources de précarité pour l'exploitant. La seconde concerne l'affirmation explicite du droit au renouvellement du bail que seuls des motifs énoncés limitativement et soumis au contrôle du juge peuvent remettre en cause. La troisième concerne les droits dont dispose le fermier de prolonger en dehors du cadre du bail lui-même l'exploitation des terres initialement louées. Il s'agit des différentes formes de mise à disposition des terres louées (apport en société, échange, association d'un co-preneur), dont la plus importante est la cession au profit d'un conjoint ou descendant, laquelle facilite la transmission d'exploitation au moment de la retraite. Il s'agit aussi de l'exercice du droit de préemption qui offre la possibilité à l'exploitant de garder la jouissance des terres dans le cadre de l'acquisition en propriété.

Enfin, une dernière catégorie de règles contribue à la sécurité juridique de l'exploitant en dégageant son horizon économique sur le long terme : l'obligation du bailleur d'indemniser les améliorations du fonds imputables au fermier à compter de la mise à disposition. Le caractère systématique de cette compensation, dont le montant est dû y compris en cas de faute du preneur, est un des éléments ayant contribué à la modernisation en profondeur des exploitations agricoles après la seconde guerre mondiale. Par le biais de cette disposition, le fermier est en effet incité à réaliser des investissements qu'il est assuré de récupérer dans l'éventualité d'une rupture de bail et qui ne seront pas, de ce fait, captés par le propriétaire. A cette dimension économique, il faut ajouter enfin l'encadrement du montant du fermage au moyen de barèmes fixés par l'administration.

Encadré 1. Les principales dispositions du statut du fermage

Le bail rural est défini très largement comme une « mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole » (art. L411-1 du Code rural). Cette définition d'une grande souplesse signifie qu'un exploitant peut revendiquer le bénéfice du statut du fermage à partir du moment où l'usage agricole est avéré et où la preuve d'un paiement du loyer est apportée, que le contrat soit écrit ou oral.

Le bail rural est conclu pour une durée de neuf ans et le droit au renouvellement est énoncé explicitement. Les dispositions du code rural encadrent strictement les conditions de rupture du bail, les motifs de congés admis étant énoncés de manière limitative. Il peut s'agir d'une faute du preneur se traduisant par un impayé ou une mauvaise gestion manifeste du bien loué (« les agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds », art. L411-31 du Code rural). Le changement de destination des terres louées, devenues constructibles en vertu d'une décision publique en matière de droit de l'urbanisme, entraîne également la possibilité de rompre le bail à tout moment (art. L411-32). Enfin, le bailleur est autorisé à refuser le renouvellement du bail s'il souhaite reprendre les terres louées pour lui-

même, son conjoint ou ses descendants, à condition que la reprise soit liée à une activité agricole durant au moins neuf ans (L411-58).

A l'expiration du bail, le preneur sortant a droit à une indemnité pour les améliorations foncières et culturales qu'il a réalisé « quelle que soit la cause qui a mis fin au bail » (art. L411-69). Le preneur est doté d'un droit de préemption sur la vente du bien loué et peut saisir le tribunal paritaire d'une demande en nullité de la vente ou de fixation du prix d'acquisition (art. L412-1). Le preneur dispose également de la faculté de demander au bailleur que son bail soit cédé à son conjoint ou ses descendants. A défaut d'accord du bailleur, il peut saisir le tribunal paritaire (art. L411-35). Une catégorie de baux spécifiques cessibles en dehors du cadre familial a par ailleurs été créée.

A côté de ces dispositions protectrices, d'autres règles permettent au bailleur soit d'exercer un contrôle sur le bien qu'il loue, soit de mettre un terme au contrat. Un certain nombre de travaux réalisés par le preneur doivent être ainsi réalisés avec l'accord du bailleur. De même, le bailleur peut s'opposer à certaines formes de mise à disposition comme la cession ou l'association d'un co-preneur et contraindre ainsi le preneur à faire intervenir le juge pour lever cette opposition. Le bailleur dispose également de la faculté de saisir lui-même le tribunal pour contester des échanges de parcelles. Mais les dispositions les plus importantes concernent les exceptions au droit au renouvellement que constituent les motifs de congé reconnus par la loi. Certes, certains motifs de congé étant tributaires de fautes imputables au preneur, la rupture du bail ne peut être dans ce cas le résultat d'un projet du bailleur ; ils ne peuvent qu'en fournir le prétexte. C'est le cas de l'impayé, mais aussi dans une large mesure de la notion de mauvaise exploitation du fonds qui est appréciée strictement par les tribunaux. Cependant d'autres motifs de congé légitimes confèrent des marges de manœuvre beaucoup plus importantes au bailleur désireux de mettre un terme au bail. Les décisions prises en matière d'urbanisme et rendant constructibles les terres louées ouvrent ainsi droit automatiquement à rupture du bail. Or, dans les communes périurbaines où existe la perspective d'une plus-value foncière sur les terrains non bâtis, il est fréquent que cette décision de droit public ne s'impose pas de manière extérieure aux propriétaires comme un fait du prince, mais résulte de sollicitations et de pressions de leur part auprès des élus locaux. Enfin, la possibilité conférée au bailleur de reprendre pour un usage agricole les terres louées constitue une brèche importante dans le socle de stabilité que représente le bail rural pour le preneur.

Encadré 2. Méthodologie de l'enquête

La présente recherche est la première enquête statistique réalisée au niveau national sur le contentieux des baux ruraux. Elle est le fruit d'une convention d'étude entre l'Institut national de la recherche agronomique et le Ministère de la Justice (Sous-direction de la statistique et des études), signée en avril 2010. Le travail de codage des décisions analysées dans le cadre de ce rapport a été réalisé par le Bureau de la collecte de la Sous-direction de la statistique et

des études à Nantes, qui a été également associé à la conception de la méthodologie d'enquêtes (mise au point et test de la grille de variables).

Le champ de l'enquête est constitué de l'ensemble des affaires jugées par les Tribunaux paritaires des baux ruraux durant une période d'une année (du 1er avril 2010 au 1er avril 2011). Les tribunaux paritaires sont des juridictions constituées dans chaque tribunal d'instance par le juge d'instance et quatre assesseurs élus qui ne sont pas des magistrats professionnels (deux représentants des associations de propriétaires et deux représentants des associations). Ils ont compétence pour juger des litiges liés au bail rural.

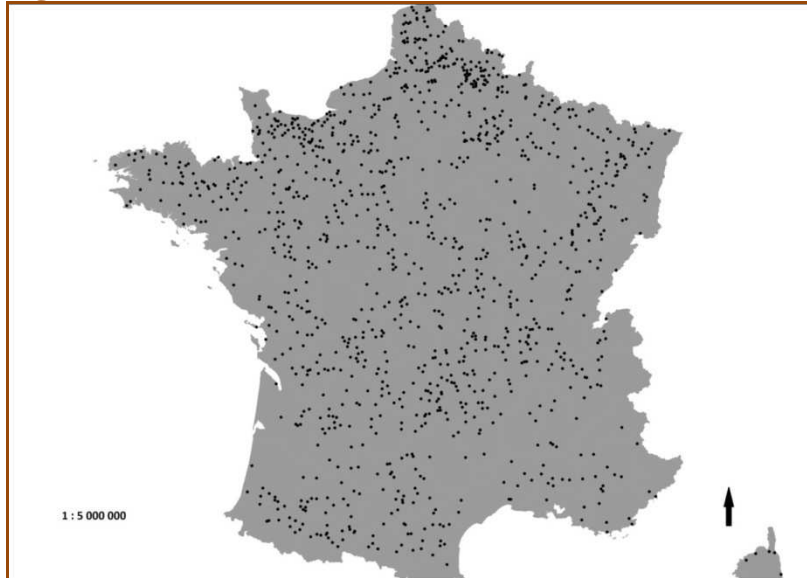
L'échantillon définitif est constitué de 1478 jugements. Le traitement statistique a été réalisé au moyen d'une grille d'analyse d'une quarantaine de variables portant sur les caractéristiques générale des affaires, le type de contrat litigieux, la nature des biens loués, le profil des parties et de leurs prétentions juridiques (nature et objet des demandes, décision du tribunal).

2. Les pratiques contractuelles au prisme du contentieux

2.1. Un profil d'affaires qui renvoie à des situations de bail spécifiques

Les tribunaux paritaires sont des juridictions constituées dans chaque tribunal d'instance par le juge d'instance et quatre assesseurs élus qui ne sont pas des magistrats professionnels (deux représentants des associations de propriétaires et deux représentants des associations). Ils ont compétence pour juger des litiges liés au bail rural. La juridiction comme institution paritaire semble fonctionner correctement. En dehors des procédures de référé dont le fonctionnement est particulier, rares sont les affaires où le juge rend seul sa décision faute d'avoir pu réunir la formation collégiale l'associant aux quatre assesseurs, fermiers et propriétaires à parité (3%).

La répartition géographique des affaires en matière de bail rural n'est pas uniforme sur le territoire. En effet, la localisation des affaires correspond largement à celle du recours au fermage (ou plus largement du « faire-valoir indirect », catégorie utilisée par la statistique agricole à l'occasion des recensements d'exploitation). On retrouve en effet la coupure entre le sud de la France (où la figure du propriétaire exploitant est plus répandue) et les régions de grandes céréalicultures (bassin parisien et Picardie) ainsi que la Normandie, dans lesquelles la tradition du fermage (et en particulier des « grands fermiers ») est ancrée de manière ancienne.

Figure 1 . Localisation des affaires à l'échelle communale

Nous ne disposons pas d'éléments de connaissance de nature générale sur les pratiques contractuelles en matière de bail rural, lesquelles ne font pas l'objet d'enquêtes systématiques ni d'enregistrement administratif. Il est donc difficile de préciser en quoi les baux dont il est question dans l'échantillon d'affaires présentent des spécificités par rapport à l'ensemble des contrats existants dans ce domaine¹. Il est cependant possible de relever un certain nombre de caractéristiques des contrats concernés par les litiges étudiés, qu'il s'agisse du profil des parties et des biens loués².

Un certain nombre d'hypothèses peuvent être ainsi émises, sans que l'on puisse les valider ici, sur l'influence que les caractéristiques des parties à l'instance et des biens concernés sont susceptible d'exercer sur l'apparition d'un litige. Le fait que le propriétaire ait changé depuis la signature du bail initial peut ainsi impliquer un changement d'attitude dans la gestion du bien de la part des nouveaux bailleurs. Dans l'échantillon de l'enquête, c'est le cas des mutations suite à une succession (15% des affaires), une donation (7%), un partage (1%) ou une acquisition (3%). Les successions aboutissent par ailleurs parfois à une situation d'indivision (dans 11% des affaires) qui peut être source de divergences entre co-indivisaires

¹ Il s'agit ainsi d'un écueil méthodologique applicable à d'autres enquêtes sur le contentieux des contrats, comme le contentieux prud'homal.

² En revanche et de manière paradoxale, il est très fréquent que le texte des jugements ne fournisse que des indications très sommaires sur la nature de l'activité agricole pratiquée sur les terres objet du litige (dans 62% des affaires, cette information n'a pu être renseignée). Ce constat peut paraître surprenant dans le cadre d'une matière aussi précisément dédiée à l'activité agricole, mais il s'explique par le fait que dans de nombreux litiges, les éléments de fait relatifs au type de production exercée ne sont pas toujours nécessaires au développement du raisonnement juridique des parties et du tribunal. A contrario, lorsque des informations sont présentes sur le sujet, c'est souvent en raison du caractère spécifique ou de la forte valeur ajoutée de la production concernée. C'est ainsi l'activité viticole est la plus souvent identifiée (dans 6% des affaires) devant les cultures céréalières (2%) pourtant bien plus importantes en surface et en nombre d'exploitations.

sur les stratégies patrimoniales. Cependant, la relative fréquence des mutations s'explique aussi par la durée de la relation contractuelle en matière de bail rural.

Rappelons enfin que le fermage entre membres d'une même famille est très répandu en France. L'existence du fermage familial a pu être mise en évidence dans environ 15% des affaires. Il est fort probable cependant que cette proportion soit supérieure, soit que cet élément ne soit pas toujours mentionné de manière explicite car inutile pour le raisonnement du tribunal, soit que la nature des relations soit difficilement identifiable en présence de personnes morales.

Lorsqu'ils saisissent la juridiction paritaire, les preneurs se situent en très grande majorité dans une relation contractuelle qu'ils qualifient de bail rural, la plupart du temps sous la forme la plus commune du bail à ferme (soit 85% des affaires, si l'on considère qu'en l'absence d'indications, il est probable que le contrat soit de cette nature). Mais d'autres formes relevant du statut du bail rural apparaissent (bail à long terme, métayage, bail à complant, bail à colonat partiaire), tandis que des formes parallèles au bail rural sont également présentes, avec les enjeux de qualification afférents qui se posent au juge (vente d'herbe, bail d'habitation, bail commercial...).

Par ailleurs, dans un nombre non négligeable d'affaires (14%), les biens loués ont fait l'objet de la part du fermier d'une mise à disposition (avec accord du bailleur ou simplement de fait), dans la quasi-totalité des cas sous la forme d'une cession. Ces situations expliquent, comme exposé plus loin, le profil de certains demandeurs (parmi lesquels figurent les bénéficiaires de cession) et la nature de certaines demandes (visant l'autorisation d'une cession de bail par le tribunal).

Dans une affaire sur cinq environ (19%), il n'est pas possible de relever la mention d'une date de contrat, soit que le texte du jugement soit muet sur cette information, soit que cette date ne soit pas connue précisément du demandeur en l'absence d'écrit. L'absence d'une date de contrat est une indication du degré d'incertitude pesant sur les droits, mais elle ne remet pas en cause en elle-même le bénéfice du statut du fermage. Dans le même ordre d'idées, le caractère verbal du contrat n'est pas nécessairement un obstacle pour les parties lorsqu'il s'agit de dater la conclusion du bail. Dans les affaires concernant des baux verbaux (15% des affaires de l'échantillon), la mention de la date de conclusion est le plus souvent présente (dans 62% des affaires impliquant un contrat oral). Il est vrai qu'à côté de la rédaction d'un bail écrit, existent d'autres moyens de formalisation de la relation contractuelle (déclaration à la mutualité sociale agricole, par exemple). Par ailleurs, les affaires dans lesquelles le contrat est formalisé par un acte notarié constituent une minorité (seulement une affaire sur quatre environ, soit 27%).

2.2. Les auteurs de recours : bailleurs et preneurs face à la justice

Alors que dans le contentieux des baux d'habitation, l'essentiel des recours sont le fait des bailleurs, la situation est totalement différente dans le cas du contentieux des baux ruraux, puisque les affaires initiées par les preneurs sont majoritaires (53%) face aux recours engagés par les bailleurs (43%). Notons par ailleurs que les cocontractants au bail ne sont pas les seuls protagonistes des affaires. Les demandeurs peuvent être également des personnes revendiquant le bénéfice d'une cession de bail (dans 2% des affaires, mais dans ce cas, sauf quelques exceptions, ils n'agissent qu'en complément d'une action du preneur), ou encore les tiers acquéreurs (moins d'1%) concernés par la mise en œuvre du droit de préemption du preneur. Enfin, d'autres tiers (1% des demandeurs), anciens propriétaires ou anciens bailleurs (par rapport au bail litigieux), peuvent être auteurs des recours.

Situer le litige dans le cadre de la relation contractuelle constitue un préalable nécessaire pour identifier les logiques de recours au tribunal. Le contentieux du bail, comme celui des contrats, est en effet très souvent un contentieux de la résiliation. Pour bien comprendre le contexte dans lequel interviennent les affaires, il est donc important de savoir si un congé est déjà intervenu et si c'est le cas, quel a été le motif invoqué par la partie à l'initiative de la rupture, sachant qu'à de rares exceptions près il s'agit de la partie bailleuse³.

Pour analyser de manière pertinente les informations relatives aux congés, il faut les resituer dans le contexte précis des recours et procéder donc à un examen par catégorie de demandeurs. Il apparaît alors que les affaires initiées par les bailleurs et celles engagées par les preneurs se situent sur un plan radicalement différent si l'on s'en tient au seul critère des modalités du congé.

Les situations dans lesquelles les bailleurs ne saisissent le tribunal qu'après avoir délivré un congé ne représentent qu'un recours sur trois (29%). En effet, très souvent ces derniers prennent l'initiative d'aller en justice pour faire prononcer directement par le tribunal la résiliation du bail, sans délivrer eux-mêmes le congé. Par ailleurs, dans d'autres affaires également, le propriétaire n'a pas délivré de congé car il ne reconnaît pas l'existence d'un contrat et ne se considère donc pas comme bailleur. Il demande alors au tribunal de constater que son bien fait l'objet d'une occupation sans titre. Enfin, le litige peut porter sur les modalités d'exécution d'un contrat en cours (fixation du montant du fermage). Mais comme nous le verrons plus loin, c'est avant tout dans un contexte de rupture de la relation contractuelle (ou de contestation de son existence) que s'inscrivent majoritairement les litiges.

Les fermiers sont à l'inverse plus nombreux à agir en justice à la suite d'un congé que leur a notifié le bailleur (53%)⁴. Une part importante de leurs recours intervient néanmoins alors

³ Le congé n'est que très rarement délivré à l'initiative du preneur. Seule une petite minorité d'affaires (28 soit 1,8% de l'échantillon d'enquête) est concernée par ce cas de figure, le motif le plus fréquemment évoqué étant alors le départ en retraite du preneur.

⁴ Les chiffres indiqués correspondent aux affaires dans lesquelles on peut affirmer avec certitude qu'un congé a été délivré, c'est-à-dire lorsque l'indication est explicite dans le texte du jugement ou bien, en l'absence de

qu'aucun congé ne leur a été notifié. Un élément d'explication réside là encore dans le fait que le litige peut porter, comme dans le cas des recours initiés par les bailleurs, sur l'existence même du bail. Une demande visant à bénéficier du statut du fermage ne peut ainsi faire suite à un congé, dans la mesure où le bail à ferme n'est pas reconnu par le propriétaire. En outre, un certain nombre de demandes présentées par le preneur ne sont pas la conséquence d'une rupture du contrat. Il s'agit notamment des demandes de cession du bail ou de celles liées au droit de préemption, sur lesquelles nous reviendrons.

L'analyse des motifs de congé permet de préciser le profil des affaires qui interviennent alors que la rupture de la relation contractuelle est déjà consommée.

Lorsque les bailleurs sont les auteurs des recours, c'est très souvent dans le cadre d'un schéma fréquemment rencontré dans le cadre du contentieux des contrats en général, celui de l'impayé. Le défaut de paiement des fermages est en effet le premier motif de congé invoqué (dans 49% des affaires où le motif de congé est connu)⁵. Il apparaît ainsi que, souvent, l'incitation première des bailleurs à saisir la juridiction des baux ruraux n'est pas tant de faire valider un congé dont la motivation est susceptible de prêter à discussion, mais plutôt d'obtenir la liquidation d'une créance. Les enquêtes sur le contentieux de l'impayé nous enseignent que ce profil d'affaires concerne généralement des demandes peu contestées en leur principe (voire même en leur montant). Le tribunal est alors davantage sollicité pour faire pression sur un débiteur récalcitrant et obtenir un titre exécutoire que pour trancher un litige concernant des droits incertains ou contestés.

Notons également que parmi les autres motifs de congé que le défaut de paiement, le motif de mauvaise exploitation du fonds, mentionné en deuxième position (15%), est lui aussi généralement lié à des demandes financières, puisqu'il peut justifier de la part du bailleur une demande d'indemnité pour dégradations. Les autres cas admis par la législation comme motifs légitimes de rupture du bail sont moins fréquents : reprise des terres par le bailleur pour son compte ou pour le compte de ses proches (14%), rupture du contrat en raison d'une cession de bail non autorisée (12%), congé suite au changement de destination des terres louées devenues constructibles (4%).

Tableau 1. Motifs de congé dans les affaires initiées par le bailleur

Motif de congé	Nombre d'affaires	%
Défaut de paiement des fermages	63	49,6
Mauvaise exploitation du fonds	20	15,7
Reprise des biens loués dont...	18	14,1
<i>Reprise pour son propre compte</i>	10	7,8

mention explicite, lorsque l'existence d'un congé se déduit des demandes soulevées par les parties (ainsi une demande de poursuite du bail ou d'indemnité de sortie). Cependant, en raison du manque de précisions dans le texte des jugements, il n'est pas exclu que le nombre d'affaires concernées par un congé soit supérieur à celui indiqué.

⁵ Dans les affaires faisant suite à un congé, le motif de ce congé n'a pu être renseigné que dans 68,6% des cas pour ce qui est des recours de bailleurs et dans 55% des cas pour ce qui est des recours de preneurs.

<i>Reprise pour le compte d'un descendant</i>	3	2,3
<i>Autre cas de reprise ou motif de reprise indéterminé</i>	5	3,9
Cession du bail dans des conditions illégales	16	12,5
Changement de destination des terres louées	6	4,7
Défaut d'autorisation administrative (capacité, contrôle des structures)	4	3,1
Total	127	100

La situation est très différente dans le cas des preneurs puisque les recours qu'ils engagent lorsque le bail a été rompu par le bailleur interviennent très majoritairement à la suite d'un congé pour reprise (72% des motifs de congés connus). Beaucoup plus modeste est la part occupée par les autres motifs de congé comme le changement de destination des terres louées (11%), la mauvaise exploitation du fond (8%), le défaut de paiement (4%) ou encore la cession du bail sans autorisation (1%). En définitive, sur la totalité des recours contentieux engagés par les fermiers, au moins 20% sont des recours suite à un congé pour reprise⁶.

Tableau 2. Motifs de congé dans les affaires initiées par le preneur

Motif de congé	Nombre (n=215)	d'affaires	%
Reprise des terres louées dont...	156		72,5
<i>Reprise par le bailleur pour son propre compte</i>	76		35,3
<i>Reprise par le bailleur pour le compte d'un descendant</i>	59		27,4
<i>Motif de reprise indéterminé</i>	21		9,7
Changement de destination des terres louées	25		11,6
Mauvaise exploitation du fond	18		8,3
Défaut de paiement des fermages	10		4,6
Cession du bail dans des conditions illégales	4		1,8
Défaut d'autorisation administrative (capacité, contrôle des structures)	2		0,9

Pour expliquer un résultat aussi net, il convient de resituer les cas de reprise des terres par rapport au champ des possibles, en l'occurrence l'éventail des autres motifs de congé légalement reconnus. Or, ceux-ci, rappelons-le à nouveau, sont en nombre restreints et ne remplissent pas la même fonction. Deux explications de nature différente peuvent ainsi être

⁶ Sans doute davantage, dans la mesure où l'information sur les motifs de congé n'est pas toujours mentionnée dans le texte des jugements, comme indiqué plus haut.

fournies. La première renvoie à la capacité du bailleur à justifier la rupture du bail. Il semble en effet relativement difficile pour le bailleur, comme semble le montrer la jurisprudence en la matière, de motiver un congé en s'appuyant sur la notion de mauvaise exploitation du fonds, laquelle implique la mise en évidence de manquements graves de la part du preneur : dégradations manifestes ou mise en œuvre de pratiques culturelles totalement contraires aux stipulations du bail.

A l'inverse, la preuve du défaut de paiement apparaît beaucoup plus aisée pour le bailleur, a fortiori celle du changement de statut des terres louées sur le plan de leur constructibilité. Mais c'est alors précisément le caractère difficilement contestable de ces motifs de congé qui peut expliquer le faible engouement des preneurs à porter le litige devant le juge.

Dans le premier cas, la rareté des recours engagés par les preneurs trouve donc sans doute sa source dans le comportement des bailleurs « en amont », c'est-à-dire dans l'usage limité qu'ont ces derniers du motif de mauvaise exploitation, pour les raisons évoquées (difficulté de la preuve). Dans le second cas, c'est plutôt le comportement « en aval » des preneurs qui explique leur réticence à agir en justice pour remettre en cause des motifs de congé dont la discussion ne donne que peu de prise à interprétation. Les affaires initiées par les preneurs suite à un congé pour reprise se situent en quelque sorte dans un entre-deux. Un tel motif de congé offre une latitude d'argumentation relativement peu contraignante pour le bailleur, tout en laissant la possibilité d'une contestation par le preneur, lequel peut défendre la nécessité de pérenniser son activité.

Plus fondamentalement, l'importance des litiges sur les reprises de terres (qui peuvent inclure également des reprises de bâtiments) renvoie à deux types d'enjeux économiques et sociaux : la plus-value foncière opérée sur des terres agricoles destinées à la construction et la pérennité de l'exploitation agricole comme unité économique.

Concernant le premier point, la question de la réalisation de plus-values foncières intervient explicitement dans le cas du changement de destination des terres louées, mais peut se poser aussi de manière implicite dans le cas des reprises.

En effet, un projet de reprise peut dissimuler une visée patrimoniale dans le cas où le bailleur, qui ne bénéficie pas d'une décision d'urbanisme rendant ses terrains constructibles, anticipe leur changement de destination futur. L'atout que peut constituer le droit de reprise est de permettre la mise en œuvre d'une stratégie d'anticipation ou plutôt d'une stratégie d'attente dans l'optique d'une évolution espérée des règles d'urbanisme. Il n'est pas possible d'évaluer précisément la place occupée par ses stratégies dans le choix faits par les bailleurs de reprendre les biens loués. Mais il est à noter que dans quelques affaires, des preneurs à l'origine de recours appuient explicitement leur argumentation sur le caractère économiquement fictif de projets de reprise invoqués par leurs bailleurs.

Un certain nombre d'arguments laissent cependant penser que ce phénomène demeure sans doute limité. En premier lieu, de telles stratégies d'anticipation foncière semblent davantage s'appliquer aux communes périurbaines dans lesquelles les terres agricoles sont soumises à une pression importante, ce que suggèrent les enquêtes locales réalisées sur le sujet auprès de

propriétaires fonciers et d'exploitants agricoles. Par ailleurs, dans les affaires engagées par les preneurs à la suite d'un congé pour reprise, il est fréquent de trouver des terres louées dont la surface est relativement importante (45% des surfaces mentionnées dans ce type de recours sont supérieures à dix hectares et 24% supérieures à vingt hectares). Or, lorsque la reprise des terres louées porte sur des grandes surfaces, elle semble moins susceptible d'être liée à un projet de construction spéculatif, mais relever davantage d'une reprise inhérente à un projet agricole porté par un propriétaire exploitant.

Quelles que soient les motivations profondes des bailleurs, l'analyse des conditions dans lesquelles le contrat est rompu avant le recours judiciaire lui-même amène une série de questions. Dans le cadre des contestations portées à l'encontre des congés délivrés par les bailleurs, les prétentions des fermiers sont-elles essentiellement de nature indemnitaire ? Quelle est par ailleurs la nature des demandes soumises au juge lorsque le litige n'est pas la suite immédiate d'une rupture de bail ? Ces interrogations nous amène à traiter du profil des demandes adressées aux juridictions dans le cadre du contentieux du bail rural.

3. A la recherche des logiques contentieuses : solder la relation contractuelle ou préserver un usage ?

3.1. Un large spectre de demandes du côté des fermiers, des prétentions très ciblées du côté des bailleurs

L'analyse des demandes adressées aux tribunaux paritaires tend à montrer un spectre de prétentions juridiques très contrasté selon que l'action en justice est engagée par le bailleur ou par le preneur. Pour dresser grossièrement ce tableau, on peut opposer un bloc de prétentions relativement homogènes chez le bailleur, lesquelles s'organisent principalement autour du cadre (classique en matière contractuelle) de l'impayé, à un spectre beaucoup plus varié de revendications du côté du preneur, qui renvoie aux différents droits spécifiques dont il est doté dans une visée protectrice.

Du côté du bailleur, deux motivations principales sont susceptibles de l'amener à saisir le tribunal : récupérer une créance et obtenir la fin d'une occupation (qu'il juge) illicite. A cet égard, le fait que la demande la plus fréquemment soumise aux juges ait pour objet la résiliation du bail (dans 62% des affaires initiées par un bailleur) doit être correctement interprété. Les bailleurs n'ont pas nécessairement d'intérêt pratique à solliciter la justice dans le seul but de faire prononcer judiciairement la résiliation du contrat, dans la mesure où ils ont tout loisir de délivrer eux-mêmes un congé à partir du moment où ils l'estiment motivé. Les enquêtes réalisées sur le contentieux du bail et de l'expulsion dans le domaine des baux d'habitation aboutissent à ce constat similaire que les demandes de résiliation judiciaire soumises par les bailleurs n'ont de sens qu'associées à d'autres demandes qui en sont les corollaires. La preuve en est que dans notre échantillon, les recours de bailleurs ayant pour objet la seule résiliation sont rares. En règle générale, les recours contentieux des bailleurs

sont motivés soit par le souci de parvenir à la liquidation d'une créance que l'autre partie refuse de payer (les demandes d'arriérés de loyer concernent 36% des affaires initiées par les bailleurs), soit d'obtenir la garantie de l'intervention in fine de la force publique pour contraindre l'occupant à libérer les lieux (dans 39% des affaires, une demande d'expulsion est formulée). En bref, des effets pratiques que le bailleur ne peut obtenir par lui-même.

Les recours contentieux des bailleurs s'organisent donc de manière binaire autour d'un couple de prétentions associant soit généralement demande de résiliation et demande d'arriérés de loyers, soit demande de résiliation et demande d'expulsion. En effet, lorsqu'ils sont en position de demandeurs, les bailleurs qui ne saisissent le tribunal qu'aux seules fins de faire prononcer judiciairement la résiliation du bail sont ainsi relativement peu nombreux (10% environ)⁷. D'une manière générale, ils ont tendance à soumettre au tribunal une série de demandes, puisque la proportion des bailleurs demandeurs se contentant d'une demande isolée ne dépasse pas le quart d'entre eux (27%).

D'autres prétentions rejoignent dans une large mesure ces deux catégories de demandes. Il s'agit par exemple des demandes d'indemnités qui s'associent souvent aux demandes de paiement des loyers, soit qu'elles visent à faire indemniser des dégradations de la propriété (dans 15% des affaires, une indemnité pour dégradations est demandée en lien avec une mauvaise exploitation du fonds ou des constructions illicites), soit qu'elles revendiquent de manière plus floue un préjudice moral ou matériel ouvrant droit à dommages-intérêts (10% des affaires se retrouvent des demandes de des dommages-intérêts réparant un préjudice qui n'est pas toujours clairement identifiable d'après le texte du jugement). Il peut s'agir également de corollaires aux demandes d'expulsion, comme la revendication d'une indemnité d'occupation due à l'échéance du terme contractuel, dès lors que le preneur en place est devenu un occupant sans titre (dans 18% des affaires). A contrario, peu de demandes visent à ce que le tribunal paritaire se prononce sur l'interprétation des termes du contrat (c'est le cas des recours pour fixation du montant du fermage, qui ne représentent que 6% des actions engagées par les bailleurs). Il faut y voir le signe que lorsque les bailleurs décident d'agir en justice, c'est avant tout dans un contexte « post-contractuel ». La relation contractuelle est déjà terminée et ils souhaitent voir l'institution judiciaire se prononcer sur les conséquences de la rupture du bail.

Les actions en justice des bailleurs sont caractérisées par un taux de réussite élevé. Dans les affaires où ils sollicitent la résiliation judiciaire du bail, les tribunaux font droit à 60% à leurs demandes. Ce taux de réussite atteint 75% dans le cas des demandes d'expulsion. Les demandes d'exécution provisoire rencontrent également un écho favorable à 57%.

⁷ Il arrive que dans une même affaire, deux bailleurs présentent chacun une seule demande. Si l'on prend comme unité de compte l'affaire, deux demandes seront alors comptabilisées. Par conséquent, pour avoir une idée des situations dans lesquelles un bailleur ne présente qu'une seule demande, il est préférable de retenir comme unité de compte, non pas l'affaire, mais la partie à l'instance, ce que nous avons fait ici. Les résultats indiqués se lisent donc de la manière suivante : sur 674 bailleurs en position de demandeurs dans notre échantillon, 67 (soit 9,9%) n'ont soumis au tribunal qu'une seule demande de résiliation du bail. Le tableau suivant concernant les preneurs s'interprète de la même manière.

Pour ce qui est des demandes à caractère financier, les demandes d'arriérés de loyer sont également majoritairement satisfaites par les tribunaux (à 88%, dont 68% en totalité). De ce point de vue, le contentieux du bail rural ne se distingue pas radicalement du contentieux des baux d'habitation, mais aussi des autres contentieux contractuels : les demandes d'impayé y sont généralement caractérisées par un taux de satisfaction très élevé. Cependant, il est important de noter que les montants concernés apparaissent comme relativement modestes, notamment par rapport aux demandes indemnitaires formulées par les preneurs comme indiqué plus bas (le montant médian des demandes de paiement de fermage est de 3500 euros environ, le troisième quartile est de 7500 euros environ). Les demandes d'indemnités d'occupation sont concernées également par un taux de réussite important (satisfaites dans 72% des cas, dont 44% en totalité), mais correspondent à des montants encore plus modestes (médiane de 1400 euros environ). Les demandes d'indemnités pour dégradations représentent des montants plus importants (montant médian de 4000 euros environ et troisième quartile égal à 12500 euros environ), mais elles sont moins beaucoup moins souvent satisfaites par les tribunaux (dans 44% des cas seulement, dont uniquement 10% de satisfaction totale).

Tableau 3. Demandes soumises aux tribunaux paritaires par les bailleurs⁸

Objet de la demande du bailleur à l'origine du recours	Nombre (n=634)	d'affaires	%
Résiliation du bail		397	62,6
Expulsion		253	39,9
Fixation des arriérés de loyer		233	36,8
Exécution provisoire		173	27,2
Indemnité pour occupation		118	18,6
Indemnité due au bailleur pour dégradations		98	15,5
Demande de dommages-intérêts (préjudice indéterminé)		69	10,9
Montant du fermage		43	6,8
Expertise		40	6,3
Demande visant à faire constater l'occupation sans droit ni titre		31	4,9
Exécution de travaux		29	4,6

La situation est de nature très différente dans le cas des recours des fermiers. Le contexte et les motivations des actions en justice initiées par les fermiers sont beaucoup plus contrastés, comme nous l'indiquions plus haut. Une part importante des recours qu'ils initient a pour finalité la poursuite ou la reconnaissance de la relation contractuelle, alors que les bailleurs vont au tribunal pour organiser les conséquences de la rupture de cette relation. Il faut dire que le fermier est par nature la partie ayant le plus à perdre de la fin du bail.

A la différence des actions engagées par les bailleurs qui se focalisent sur deux ou trois éléments récurrents (l'impayé, l'expulsion), les recours des preneurs donnent lieu à un spectre de demandes beaucoup plus large et aussi beaucoup plus éclaté. Les demandes de poursuite

⁸ Ne sont indiquées ici que les demandes dont la fréquence est supérieure à 4% des affaires

du bail sont présentes dans 40% des affaires et constituent le versant du côté du preneur des demandes de résiliation du bailleur. Mais en dehors de cette demande très récurrente, aucune autre n'est présente dans plus de 17% des recours.

3.2. Les stratégies judiciaires des fermiers pour conserver l'usage des terres

Pourquoi une telle dispersion au niveau des prétentions soulevées par les fermiers ? Deux éléments d'explication peuvent être apportés.

D'une part, les demandes des preneurs sont à la fois de nature indemnitaire et des demandes d'une autre nature. Autrement dit, alors que l'impayé est au cœur des logiques de recours chez les bailleurs, les demandes indemnitaires occupent une place certes importante, mais qui n'est pas centrale dans les actions engagées par les fermiers. Les indemnités dues au preneur sortant pour améliorations foncières et culturelles (« indemnités de sortie ») ne sont présentes que dans environ 13% des recours⁹.

D'autre part, pour tenter de maintenir la stabilité de leur situation juridique, les fermiers mettent à profit une palette de droits très variés. L'objectif de pérennisation de la relation contractuelle passe donc par l'utilisation de nombreux outils juridiques liés statut du fermage, outils qui sont mobilisés dans des proportions inégales.

La contestation des congés délivrés par les bailleurs est le premier chef de demande soulevé par les preneurs, comme indiqué plus haut (40% des recours). Mais en deuxième position interviennent des recours qui ne se situent pas dans le contexte d'une rupture de contrat. Il s'agit des *demandes visant à faire reconnaître par le juge l'existence même d'un bail rural* (17%). Comme nous l'avons vu, ce type de litige est lié avant tout à un désaccord sur l'existence d'une relation contractuelle et dans une moindre mesure seulement à un litige sur la nature ou le contenu de ce contrat. Autrement dit, le choix d'aller au tribunal pour bénéficier du statut du fermage et non pour trancher un litige sur l'exécution du contrat ou les conséquences de sa rupture, occupe une place non négligeable parmi les motivations qui incitent le fermier à saisir le juge. A cet égard, la protection offerte par la législation, qui assimile de manière très large toute mise à disposition de terrains agricoles au statut du fermage semble être particulièrement mobilisée par les exploitants. La qualification de bail rural est en effet de droit si la preuve d'un usage agricole et de la rémunération d'un loyer est apportée.

Mais d'autres ressources sont également mobilisées par les fermiers pour maintenir la jouissance des terres. La faculté dont ils disposent, en cas d'opposition du bailleur, de pouvoir demander au tribunal d'autoriser la *cession du bail* au profit d'un proche constitue ainsi une composante importante de la stabilité juridique offerte statut du fermage. Cette stabilité se

⁹ Cependant, il est vrai qu'un certain nombre de demandes désignées de manière indéterminée comme des « dommages-intérêts » dans le texte des jugements, renvoient sans doute au préjudice réparé par ses indemnités de sortie. Nous reviendrons sur ce point plus loin.

poursuit alors au-delà même de l'horizon individuel de l'exploitant, puisqu'elle permet d'assurer la pérennité d'une unité économique, celle de l'exploitation agricole. La transmission de l'exploitation dans un cadre familial s'appuie dans ce cas de manière centrale sur le statut du fermage. Ce droit est mobilisé dans 12% des actions engagées par les fermiers, soit presque autant que le droit à indemnisation.

Enfin, une dernière manière, autrement plus radicale, de pérenniser la jouissance d'un bien exploité à des fins agricoles est l'acquisition en propriété. La saisine du tribunal pour mise en œuvre du droit de préemption concerne 8% des recours. Dans le cas des baux d'habitation, la vente du bien loué ouvre aussi un droit de préemption, mais constitue en soi un motif légal de congé. Tel n'est pas le cas concernant le statut du fermage, puisque le bail rural est censé se continuer avec le nouveau propriétaire si aucun congé n'a été délivré pour un autre motif.

Les actions en justice visant à mettre en mouvement le droit de préemption du preneur se situent donc elles aussi en dehors d'un contexte de rupture de bail¹⁰. Il est donc possible de parler d'une configuration originale, allant de la saisine pour qualification du contrat à la revendication d'un droit de préemption, en passant par les demandes de cession de bail. Cette configuration de litiges caractérise un profil de recours spécifique aux fermiers.

Tableau 4. Demandes soumises aux tribunaux paritaires par le preneur à l'origine du recours¹¹

Objet de la demande du preneur à l'origine du recours	Nombre d'affaires (n=781)	%
Poursuite ou renouvellement du bail	317	40,6
Demande visant à faire qualifier le contrat de bail rural	134	17,2
Indemnité due au preneur sortant	103	13,2
Exécution provisoire	95	12,1
Cession du bail	94	12,0
Expertise	86	11,0
Indemnité pour trouble de jouissance	71	9,1
Exercice du droit de préemption du preneur¹²	63	8,0
Demande de dommages-intérêts (préjudice non précisé)	61	7,8
Montant du fermage	60	7,7
Exécution de travaux	37	4,7
Demande visant à faire cesser un trouble de jouissance	34	4,4

¹⁰ Certes, dans certaines affaires liées à la revendication du droit de préemption, le fait que le preneur réclame des dommages-intérêts sans demander par ailleurs la fixation d'un prix d'acquisition laisse à penser que sa motivation profonde n'est pas d'acquiescer le terrain. Mais le fait de ne pas demander la fixation d'un prix d'acquisition au tribunal ne signifie pas qu'une négociation ne puisse avoir lieu ultérieurement avec le propriétaire une fois le droit de préemption reconnu par le juge.

¹¹ Ne sont indiquées ici que les demandes dont la fréquence est supérieure à 4% des affaires.

¹² Dont 34 affaires (4,4%) dans lesquelles les demandes portent spécifiquement sur la fixation du prix d'acquisition.

Les preneurs en position de demandeurs sont deux fois plus nombreux que les bailleurs à soumettre au tribunal des demandes uniques (ils sont 49% dans ce cas) et ils sont surtout très nombreux à ne demander que la poursuite ou le renouvellement du bail (23%), sans assortir notamment ce type de recours de demandes indemnitaires. Ils sont également 5% à ne soumettre qu'une demande de qualification de bail rural et 4% à demander uniquement une cession de bail. Il est donc possible de distinguer deux profils de preneurs agissant en justice : d'une part ceux qui ne saisissent le tribunal que dans la seule intention de contester le congé et, d'autre part, ceux qui initient une démarche contentieuse plus complexe, impliquant la défense d'un faisceau de droits.

Dans les cas où existe un litige sur l'existence ou la nature du contrat, les recours du preneur portent naturellement très fréquemment sur des demandes de qualification du bail rural, mais sont aussi souvent dirigés autour de demandes visant à indemniser le trouble de jouissance (18%) ou des « dommages-intérêts » (17%). Du côté du bailleur, ce sont les demandes d'expulsion (60%) et celles visant à faire constater une occupation sans titre (34%) et l'indemnisation de cette occupation (14%) ou des dommages-intérêts (14%) qui sont parmi les plus courantes.

Conclusion

Les contrats qui font l'objet de litige dans l'échantillon d'affaires étudiés sont marqués par un certain nombre de caractéristiques, même si l'absence de connaissance générale sur les pratiques contractuelles en matière de bail rend hasardeuse toute tentative visant à dessiner le profil type des situations contractuelles litigieuses. Les baux objet de recours sont plutôt anciens, ils sont conclus pour des durées relativement longues et pour des surfaces louées souvent peu étendues par rapport aux surfaces des exploitations agricoles en France. Les fermages indiqués concernent des montants correspondant à des spéculations à revenu élevé, ce qui peut être un élément du recours au tribunal. Par ailleurs, les terres louées dans le cadre des contrats litigieux sont souvent concernées par un changement de propriétaire durant la période du bail, le plus souvent suite à une succession ou donation. Ce changement de propriétaire, lorsqu'il se traduit de plus par des situations d'indivision, est également susceptible d'être une source de litige.

Par rapport aux baux d'habitation, la place occupée par le locataire du bien dans l'exercice des recours contentieux apparaît comme beaucoup plus centrale dans le contentieux des baux ruraux. Les actions engagées par les preneurs sont plus fréquentes que celles engagées par les bailleurs, ce qui constitue sans doute la traduction des protections particulières que le statut du fermage offre au locataire.

L'analyse des demandes soumises aux tribunaux paritaires met en évidence des logiques de recours contentieux très différentes suivant que le demandeur à l'origine de l'action en justice est un bailleur ou un preneur. Les recours des bailleurs ont avant tout pour objet d'organiser

les conséquences de la rupture, qu'elles soient financières (demandes liées à l'impayé des fermages, indemnités pour dégradations ou occupation, souvent assorties d'une demande d'exécution provisoire) ou qu'elles visent à obtenir un titre exécutoire (décision d'expulsion). Pour ce qui des actions engagées par les bailleurs, le contentieux des baux ruraux ne semble pas de ce point de vue se distinguer radicalement du contentieux des baux d'habitation : des demandes visant à solder la relation contractuelle et caractérisées par un taux de réussite très élevé, pour des les montants qui restent limités.

Les logiques de recours des preneurs sont en revanche de nature distincte. Une part de leurs actions vise à contester le congé qui leur a été délivré en l'assortissant de demandes indemnitaires. Celles-ci bénéficient d'un taux de réussite plus mitigé que dans le cas des bailleurs, mais elles concernent également des enjeux financiers beaucoup plus importants.

Cependant, la majorité de leurs recours en contestation des congés ne sont pas liés aux conséquences financières de la rupture du bail, mais visent avant tout la poursuite de la relation contractuelle. Dans ce contexte, ils remettent avant tout en cause des projets de reprise des terres par le bailleur (pour son compte ou celui d'un conjoint ou descendant). Enfin, l'enseignement le plus intéressant à noter est qu'une proportion importante de leurs actions vise la poursuite de l'exploitation des terres louées alors même que le litige ne se déroule pas dans un contexte de rupture du contrat. Soit que c'est l'enjeu même de l'existence ou de la nature du bail qui est posé (demande visant à bénéficier du statut du fermage). Soit que la question de la sécurité juridique passe par la mobilisation d'autres droits, comme l'acquisition en propriété par le biais de la préemption ou la cession du bail à un conjoint ou un descendant. Sur ce dernier point, le contentieux entre preneur et bailleur cache constitue sans doute l'expression visible d'autres litiges liés à la concurrence entre exploitants agricoles pour l'accès à des terres mise en location sur le marché foncier.

Bibliographie

Alavoine-Mornas Françoise, Léger Christine (2011), « Periurban farmers, land use strategies and consequences on land use territorial governance », Congress of the European regional science association, 31 août-3 septembre. Barcelone.

Barthélémy Denis (1980). « Le faire-valoir indirect ou l'association conflictuelle du propriétaire et de l'exploitant », *Economie rurale*, 140, pp. 45-50.

Coulomb Pierre (1993). « De la terre à l'Etat. Droit de propriété, théories économiques, politiques foncières », *Options méditerranéennes*, n°36, pp. 13-40.

Coulomb Pierre (1984). « La politique foncière agricole en France », *Options méditerranéennes*, 36, pp. 69-94.

- Darly Ségolène, Torre André (2008) « Conflits liés aux espaces agricoles et périmètres de gouvernance en Ile-de-France », *Géocarrefour*, n°83(4), pp. 307-319.
- Guéringer Alain (2008). « Systèmes fonciers locaux : une approche de la question foncière à partir d'études de cas en moyenne montagne française », *Géocarrefour*, 83(4), pp. 321-329.
- Melot Romain (2011). « Terres agricoles: des tribunaux attentifs aux expropriés ? », *Etudes foncières*, n°153, pp. 34-38.
- Munton Richard (2009). « Land Use Policy Rural land ownership in the United Kingdom : Changing patterns and future possibilities for land use », *Land Use Policy*, pp. 54-61.
- Napoleone Claude, Jouve Anne-Marie (2003). « Stratégies des agriculteurs et réorganisations spatiales sous contrainte de la périurbanité », In Jouve Anne-Marie(dir.) *Bouleversements fonciers en méditerranée. Des agricultures sous le choc de l'urbanisation et des privatisations*, Paris, Karthala, pp. 143-172.
- Potter Clive, Lobley, Matt (1992). Ageing and succession on family farms: the impact on decision making and land use. *Sociologia Ruralis*, 32, 317-334.
- Whatmore Sarah, Munton Richard, Marsden Terry (1990). « The rural restructuring process: emerging divisions of agricultural property rights ». *Regional Studies*, 24, pp. 235-245.