

Du bail à métayage au bail à ferme

Au cours des trois premières années du bail, aucune des parties ne peut imposer à l'autre la conversion du métayage en fermage.

© D. Bouscarle

Dans un récent arrêt, la Cour de cassation a jugé que la conversion du métayage en bail à ferme, sous l'autorité du juge judiciaire, devait prendre en compte l'ensemble des intérêts en présence.

LAW

Dans la plupart des régions et pour la majorité des cultures, le bail à métayage a pratiquement disparu. Mais il est encore bien présent dans les régions viticoles où les exploitants et les propriétaires ont souhaité le conserver en considérant qu'il était plus adapté à leurs besoins que le bail à ferme. Il représente 70 % des locations en Champagne, 80 % en Bourgogne et 30 % dans le Beaujolais. Dans ces régions, le métayage est conçu comme un instrument efficace de collaboration dans lequel chaque partie trouve son avantage. L'article L. 417-1 du Code rural et de la pêche maritime définit le bail à métayage comme le contrat par lequel un bien rural est donné à un preneur, le métayer, qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les fruits avec le bailleur.

La différence essentielle entre le métayage et le bail à ferme est relative au mode de rémunération du bailleur : le bailleur à ferme reçoit un loyer fixe, indépendant de l'importance de la récolte ; le bailleur à métayage reçoit au contraire, une quantité

de produits représentant un pourcentage de la récolte. Le bail à métayage implique un partage entre bailleur et preneur des produits de l'exploitation.

Le bailleur à métayage, à la différence du bail à ferme, participe aux dépenses de l'exploitation et peut intervenir dans la marche de l'exploitation. Le contrat de métayage est donc composé d'obligations et de droits réciproques profondément imbriqués.

De cette distinction découlent un certain nombre de conséquences tant au plan fiscal que social. À la différence du bailleur à ferme, le bailleur à métayage est réputé exercer une activité agricole conjointement avec le métayer. Il en résulte que le loyer perçu dans le cadre du métayage est considéré comme des bénéfices agricoles alors que le loyer perçu dans le cadre du bail à ferme est qualifié de revenu foncier. Et le bien donné à métayage est qualifié, s'agissant de l'amortissement, des plus-values et de l'impôt sur la fortune immobilière comme un outil de travail. Enfin, le régime de protection sociale des non-salariés des

professions agricoles est, applicable, au bailleur à métayage. Le bailleur à métayage et le métayer sont tous les deux considérés comme chefs d'exploitation.

Un mécanisme de conversion prévu par la loi

Au sortir de la guerre, le législateur a prévu un mécanisme de conversion du métayage en bail rural. Le bail à métayage devait constituer une première étape dans la vie professionnelle de l'agriculteur au cours de laquelle les bénéfices et les risques sont partagés avec le bailleur. Une fois acquis les moyens financiers nécessaires, il fallait qu'il puisse accéder à la qualité de fermier.

La conversion peut d'abord être amiable, c'est-à-dire avec l'accord des deux parties, ou judiciaire, sur autorisation et sous le contrôle du juge.

Au cours des trois premières années du bail, aucune des parties ne peut imposer à l'autre la conversion du métayage en



fermage. La conversion n'est susceptible d'intervenir, à la demande du propriétaire ou du métayer, qu'à l'expiration de la troisième année du bail initial. Ensuite, le bail peut être converti à la fin de chaque année culturale, à condition que la demande soit présentée dans le délai légal (C. rur., art. L. 417-11, al. 1^{er}). Celui qui désire obtenir la conversion à la fin de la troisième année culturale suivant la conclusion du bail est tenu de présenter sa demande, au plus tard, à la fin de la deuxième année culturale, 12 mois à l'avance. S'il n'y a pas accord entre les intéressés, celui qui demande la conversion doit saisir le tribunal paritaire. Dans quatre cas, la loi oblige le juge à ordonner la conversion :

- Lorsque le propriétaire n'entretient pas les bâtiments ;
- Lorsque le propriétaire se refuse à participer, au moins en proportion de sa part dans les bénéfices, aux investissements en cheptel ou en matériel indispensables à l'exploitation ;
- lorsque, en raison d'une clause du bail ou d'un accord entre les parties, le métayer est propriétaire de plus des deux tiers de la valeur du cheptel et du matériel ;
- Lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être assurée. En dehors de ces cas de conversion obligatoire, la demande est soumise à l'appréciation du tribunal.

Mais la conversion peut également intervenir de plein droit à la demande du métayer.

Nonobstant toute disposition contraire, la conversion ne peut être refusée si elle est demandée par le métayer en place depuis 8 ans et plus. Cette disposition reconnaît au métayer la faculté d'obtenir, de plein droit, la conversion du métayage à l'expiration de la neuvième année du bail (la demande étant présentée 12 mois auparavant, c'est-à-dire à la fin de

la huitième année) et, ensuite, à l'expiration de chaque année culturale.

La conversion a lieu de plein droit à la demande du métayer, il est fait totalement abstraction des intérêts du bailleur et de l'équilibre contractuel voulu par les parties. Et c'est bien là le cœur du problème qui a donné lieu à l'intervention de la Cour de cassation.



Tenir compte des intérêts de chacun

Un bailleur à métayage s'étant opposé à la demande de conversion de son métayer un contentieux est né à l'occasion duquel le métayer s'est prévalu de son droit automatique à la conversion du métayage en bail ferme, tandis que le bailleur a dénoncé l'atteinte disproportionnée ainsi portée à son droit de propriété garanti tant par la Constitution que par la Convention européenne des droits de l'Homme.

Il est vrai que la conversion emporte un changement profond dans la nature et le montant de la rémunération perçue par le propriétaire en contrepartie de la mise à disposition de son bien. Alors que dans le cadre du bail à métayage, il perçoit une part des produits de l'exploitation, dans le cadre d'un fermage, le propriétaire reçoit un loyer en espèces dont le montant est encadré par arrêté préfectoral. Surtout, la conversion fait perdre au bailleur la propriété de la partie de la récolte qu'il aurait dû percevoir en nature dans le cadre du métayage. Or ce changement n'est pas anodin. Si un propriétaire décide de conclure un métayage plutôt qu'un bail

à ferme, c'est précisément pour profiter de ce type de rémunération, en nature plutôt qu'en argent, soit pour produire lui-même son vin, soit pour vendre sa récolte à un tiers de son choix. En d'autres termes, la conversion du métayage en bail rural constitue une ingérence particulièrement forte dans le droit de propriété du bailleur.

Accueillant cette argumentation, la Cour de cassation a jugé, dans un arrêt du 10 octobre 2019 (Cass. 3^e Civ., 10 octobre 2019, n° 17-28 862), que la conversion du métayage en bail ferme, sous l'autorité du juge judiciaire, devait prendre en compte l'ensemble

des intérêts en présence. Elle a invité les juges du fond à rechercher concrètement, si la conversion du métayage en fermage, en ce qu'elle privait le

bailleur de la perception en nature des fruits de la parcelle louée et en ce qu'elle était dépourvue de tout système effectif d'indemnisation, ne portait pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur.

C'est une solution heureuse qui permet de ménager l'ensemble des intérêts en présence. Elle démontre qu'il est possible d'adapter le régime juridique d'un contrat fort ancien aux besoins économiques contemporains. 💧

La conversion fait perdre au bailleur la propriété de la partie de la récolte qu'il aurait dû percevoir en nature dans le cadre du métayage



ARTISANS DU VIN, ENSEMBLE ON EST PLUS FORTS !

DÉFENDRE

À contre-courant du modèle de concentration qui prédomine dans les politiques agricoles.

Le rôle économique majeur des petites entreprises agiles, innovantes et créatrices d'emplois.

Le maintien d'exploitations performantes nombreuses et diversifiées, vecteurs d'images pour le vin et le tourisme.

La reconnaissance du rôle de la viticulture indépendante dans le dynamisme et la gestion de la ruralité.



Rejoignez nous!
Fédération des Vignerons indépendants de
la Vallée du Rhône : 04 90 11 50 00 contact@fvivr.fr