



**AVIS DE Mme HENRY,
AVOCATE GÉNÉRALE**

**Arrêt n° 584 du 23 octobre 2024 (B) – Chambre commerciale,
financière et économique**

Pourvoi n° 23-50.013

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers du 27 juin 2023

**Le procureur général près la cour d'appel de
Poitiers
C/
M. [S] [P]**

Audience du 10 septembre 2024 - formation de section

Avis de cassation sur le deuxième moyen du pourvoi.

1. C'est à l'occasion de la résolution du plan de redressement dont bénéficiait l'EARL La Grande plante qu'une liquidation judiciaire est prononcée à son encontre le 18 mai 2022. Dans ces circonstances se pose, pour la première fois depuis de longues années, la question de l'interprétation de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce. Tandis que la cession de l'exploitation avec poursuite d'activité est autorisée, le liquidateur a reçu plusieurs offres de reprise qui se concurrencent dans le cadre de ce texte. Après désistement de certains offrants, il restait une offre par un repreneur qui englobait l'ensemble des baux ruraux liés à l'exploitation agricole en difficulté et parallèlement trois des bailleurs avaient émis le souhait de voir que leurs terres (représentant 20 ha sur les 108 ha exploités par l'EARL en liquidation judiciaire) soient attribuées à la société Cesbron EARL.

2. Dans un premier temps, le tribunal judiciaire de Niort, le 4 janvier 2023, a fait preuve d'une audace saluée par la doctrine en choisissant, d'une part, l'offre de reprise assurant la pérennité de l'exploitation agricole pour reprendre tous ses baux ruraux et activités et pour désintéresser les créanciers, et, en écartant, d'autre part, (résistant à la jurisprudence ancienne de notre chambre) le choix exprimé par les bailleurs pour trois des baux partis de l'ensemble agricole.

De manière remarquable, ce jugement a été commenté et approuvé par la doctrine car il favorise la transmission de l'exploitation. Il est souligné : « À l'heure où l'incessibilité du bail rural souffre d'exceptions, où la spécificité des procédures de redressement en droit rural s'estompe, et où l'intérêt des créanciers est de plus en plus pris en compte (best interest of creditors test), la solution retenue ne nous heurte pas »¹. Mieux, l'approbation montre une hiérarchie des intérêts revisitée par rapport à la jurisprudence du siècle dernier : « Dans ces conditions, le tribunal devait choisir entre, d'une part, une transmission des baux représentant 20 % des terres de l'exploitation et, d'autre part, une véritable offre de cession avec, à la clé, un projet d'entreprise qui semblait réaliste au vu des éléments mentionnés dans le corps du jugement. Pour cette raison, la décision du tribunal de retenir l'offre de reprise de l'entreprise agricole, et ainsi décider de la transmission des baux à ce repreneur, doit être approuvée car elle est en conformité avec les objectifs légaux et permet d'éviter le démantèlement d'une exploitation agricole. »².

3. Sur appel des bailleurs éconduits, la cour de Poitiers, c'est l'arrêt attaqué, a infirmé le jugement pour en revenir à une interprétation plus orthodoxe, mais particulièrement stricte, de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce. La cession d'un ensemble constitué essentiellement de baux ruraux est soumis à la hiérarchie énoncée par l'article L. 642-1, al. 3 qui impose de n'attribuer le bail à tout repreneur dont l'offre a été accueillie que si le bail n'est pas repris par le bailleur ou ses proches ou n'est pas attribué, à la demande du bailleur, à un autre preneur. La doctrine commentant cette décision appelait de ses vœux l'intervention de notre chambre en s'interrogeant indirectement sur la hiérarchie des intérêts en cause : « La vraie difficulté est que l'article L. 642-1, alinéa 3, du code de commerce ne traite que de la cession du bail rural alors même que c'est la cession de l'entreprise agricole en son entier qui est en jeu. Ce décalage est très prégnant dans le cas étudié. N'est-ce pas la logique du droit des procédures collectives que de permettre la cession de l'entreprise entre les mains d'un repreneur qui répond aux exigences du contrôle des structures et assure le paiement de tout le passif ? Souhaitons que la s20 Cour de cassation soit de nouveau saisie, l'incessibilité du bail rural souffrant de dérogations législatives récentes. »³. Ce souhait est exaucé.

4. Cette toile de fond met en exergue l'importance du deuxième moyen du pourvoi. Ce dernier propose un revirement de jurisprudence et une nouvelle interprétation de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce revisitant la hiérarchisation des intérêts en présence.

Apprécier l'opportunité d'un tel revirement suppose de ne pas négliger le contexte économique dans lequel s'inscrit l'application de l'article L. 642-1 du code de

¹ P. Rubellin, LEDEN mai 2005, n° 5, p.4.

² C. Lebel, Gaz. Pal., 18 avril 2023, n° 13, p. 65.

³ P. Rubellin, LEDEN, oct. 2023, n°9, p. 5.

commerce (I) avant de s'attacher à l'analyse du texte tant au regard de son histoire (II) qu'au regard de son contenu (III).

1. Le contexte économique de la cession d'un « ensemble essentiellement constitué **d'un bail rural** »

5. Une solution de facilité consisterait à choisir de maintenir la jurisprudence ancienne qui est plutôt favorable au bailleur même au détriment de l'exploitation agricole. Ce choix ferait fi d'une évolution incontestable du monde agricole français qui s'industrialise tout en laissant une place originale aux exploitations familiales. Surtout, c'est négliger une spécificité française : une exploitation majoritaire en faire-valoir indirect. Les chiffres sont éloquentes : « En France, la part de terres en fermage est élevée par rapport à d'autres pays européens : elle s'établit à 62 % et continue d'augmenter (autour de 50 % à la fin des années 1970)... Les exploitations de moins de 40 ha sont en moyenne davantage en faire-valoir direct, alors qu'au-delà de 100 ha, plus de 60 % du foncier sont en location... L'agriculteur français est donc davantage locataire de sa terre que propriétaire »⁴. Ce constat souligne l'importance du statut très protecteur du bail rural, incessible, favorisant la transmission familiale ou autorisant la présentation d'un preneur choisi par le bailleur.

Les structures juridiques s'adaptent pour répondre au mieux aux besoins du monde agricole. L'exemple de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006⁵ est patent puisqu'il introduit deux mesures phares : le fonds agricole et le bail rural cessible hors cadre familial. Peu utilisés, ces deux instruments juridiques sont pourtant censés accompagner une mutation des exploitations vers un modèle « entrepreneurial ». Le monde agricole se révèle, d'après les études dont il fait l'objet, aussi complexe que varié. Si le modèle familial subsiste, il semble en crise⁶ et déclinant au profit d'un basculement vers des logiques entrepreneuriales accélérées par la transition écologique⁷. Cette évolution s'inscrit dans les transformations imposées par la PAC qui a favorisé l'industrialisation de l'agriculture et le renforcement du libéralisme⁸. Les chiffres sont éloquentes : la baisse du nombre des exploitations agricoles n'a d'égale que l'augmentation de leur superficie. En 2000, 664 000 exploitations étaient recensées et globalement elles avaient une superficie moyenne de 42 ha. En 2020, on recensait 390 000 exploitations agricoles et leur taille, en moyenne, était de 69 ha⁹. Pour des raisons sociologiques, les reprises intrafamiliales ont tendance à diminuer, mais le cadre juridique n'accompagne pas ce mouvement : « Les installations hors cadre intrafamilial restent extrêmement difficiles dans notre pays en raison d'un obstacle : celui de la transmission foncière

⁴ Ministère de l'agriculture et de l'agroalimentaire et de la forêt, Centre d'étude et de prospective, Analyse N° 90 - Mai 2016, pp. 6-7 (site : agriculture.gouv.fr) .

⁵ H. Bosse-Platière, Regards sur la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, Droit rural avril 2007, n° 352, étude 17.

⁶ B. Hervieu, sociologue, constate que « c'est la fin de l'agriculture conjugale » car les époux entendent avoir une vie professionnelle autonome, voir le site lagri.fr, 11 août 2022. F. Vidal, La crise agricole est d'abord le résultat de la fin d'un modèle, celui de l'exploitation familiale de petite taille, Les Echos, 19 février 2024.

⁷ La tribune, 25 février 2023.

⁸ Fondation « GoodPlanet » dressant un constat alarmant de la situation de l'agriculture française : « Trois minutes pour comprendre la crise agricole française », site « goodplanet.org ».

⁹ INSEE, Panorama de l'agriculture.

et du contrôle très étroit que la profession exerce sur l'installation. »¹⁰. Il est inutile de multiplier les chiffres et les exemples, mais la situation du monde agricole est très hétérogène, selon les régions, selon les activités. Cette diversité impose une plasticité aux règles de droit qui doivent être capables de favoriser les transmissions et reprises d'exploitations agricoles en évitant les démantèlements destructeurs. Cet enjeu est particulièrement net en présence d'un bail rural sachant qu'en 2010, 75% des terres agricoles sont exploitées en faire valoir indirect au moyen d'un bail rural¹¹.

L'interprétation de l'article L. 642-1, al.3 du code de commerce s'inscrit dans ce contexte tout en étant une tête d'épingle dans la problématique d'ensemble tant la spécificité de la reprise externe d'une exploitation agricole est grande. Les origines de cet article méritent l'attention pour éclairer les nouvelles conditions de son interprétation.

2. Les origines du texte : une cote mal taillée

6. Comme le montre le rapport de Madame la conseillère, le parcours de l'ancien article 82 de la loi n° 88-1202 du 30 déc. 1988 devenu l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce est fastidieux et explique une rédaction confuse¹², reflet d'une hésitation dans la hiérarchisation des intérêts à défendre¹³ : le caractère incessible du bail rural heurte de plein fouet la logique de la cession d'un ensemble agricole constitué d'un tel bail imposant un aménagement destiné à réduire cette irréductible contradiction. La lecture des versions successives de l'article montre que le choix d'une véritable cession n'est pas fait. Un compromis est tenté entre une reprise privilégiant le choix du bailleur et une possible attribution du bail sur une offre présentée conformément aux dispositions du code de commerce. Les discussions parlementaires, lors du vote de l'article 82, montrent les difficultés d'interprétation du texte tel que rédigé au départ puis l'évolution de sa rédaction qui ne lève pas toutes les hésitations quant à son véritable sens¹⁴. D'ailleurs, le professeur Soinne avait souligné que les travaux parlementaires auraient pu conduire à une autre interprétation que celle retenue par la jurisprudence, en écartant toute priorité entre les trois options de reprise du bail prévues par le texte¹⁵.

D'aucuns ont souligné que le législateur avait laissé à la jurisprudence le soin de trancher un choix de société entre une agriculture contrôlée ou une agriculture abandonnée aux parties au contrat de bail¹⁶ ce qui lui laisse la responsabilité de l'actualisation de la lecture des textes.

¹⁰ Interview de B. Hervieu et F. Purseigle par Y. Kerveno, L'agri, 11 août 2022, en ligne, La tribune, 25 février 2023, Crise du monde agricole : « C'est la fin d'une forme d'agriculture ».

¹¹ C. Lebel et J.-F. Blanc Les plans des entreprises agricoles, RPC n° 5 sept.-oct. 2018, dossier 38, spéc., n°3.

¹² H. Bosse-Platière, art. préc., spéc., n° 42, même si le professeur Derrida juge que « dans un amas de textes d'interprétation souvent fort difficile, cette disposition apparaît être d'une grande limpidité, au moins dans ses grandes lignes », D. 1996, p. 2.

¹³ Des textes d'ordre public s'opposent ceux relatifs au bail rural et ceux du livre VI du code de commerce, C. Lebel et J.-F. Blanc Les plans des entreprises agricoles, RPC n° 5 sept.-oct. 2018, dossier 38, spéc., n° 5.

¹⁴ Rapport de Madame la conseillère, pp. 14 et 15.

¹⁵ B. Soinne cité par P. Rossi, note de bas de page 119, p. 734, Droit rural et droit des entreprises en difficulté, Droit 360°, Entreprises en difficulté, sous la direction de P. Roussel Galle, Lexis Nexis, 2012.

¹⁶ P. Ourliac, note sous Com., 30 nov. 1993, JCP G (n° 16, avril) 1994, II 22248.

7. La jurisprudence dès 1993¹⁷, a interprété l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce en optant pour lecture simple, littérale, du texte en respectant la hiérarchie et les priorités prévues entre les trois modalités de choix du repreneur en cas de transmission du bail rural, le choix de la première écartant le recours à la suivante. Ainsi le tribunal ne peut attribuer le bail à un repreneur, auteur d'une offre présentée au liquidateur qu'à défaut pour le bailleur d'avoir demandé l'attribution à son conjoint ou l'un de ses descendants ou d'avoir proposé son repreneur. Par conséquent, c'est le bailleur qui décide du repreneur et le tribunal n'a pas le pouvoir d'imposer le choix d'un repreneur¹⁸. Cependant cette approche néglige un point : l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce vise un bail rural unique comme élément essentiel d'un ensemble agricole. En l'état de la jurisprudence, comme l'illustre l'arrêt de la cour d'appel critiqué par le deuxième moyen du pourvoi, c'est le bailleur qui est en mesure de dicter sa loi même au détriment du débiteur, de ses créanciers, du repreneur de la cession envisagée dans le cadre de la liquidation judiciaire. A l'heure de la crise agricole et de la restructuration des activités agricoles, cette interprétation de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce, en présence de plusieurs baux, n'est peut-être plus satisfaisante pour ne pas laisser la place à une reprise externe permettant de sauver l'exploitation agricole.

3. Proposition de relecture de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce

8. Il peut sembler opportun d'opérer un revirement de jurisprudence dans l'interprétation de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce tel que rédigé dans sa version de 2014.

Il est utile de citer texte dans son entier :

« La cession de l'entreprise a pour but d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui y sont attachés et d'apurer le passif.

Elle peut être totale ou partielle. Dans ce dernier cas, elle porte sur un ensemble d'éléments d'exploitation qui forment une ou plusieurs branches complètes et autonomes d'activités.

Lorsqu'un ensemble est essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du preneur sortant et nonobstant les autres dispositions du statut du fermage, soit autoriser le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants à reprendre le fonds pour l'exploiter, soit attribuer le bail rural à un autre preneur proposé par le bailleur ou, à défaut, à tout repreneur dont l'offre a été recueillie dans les conditions fixées aux articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5. Les dispositions relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles ne sont pas applicables. Toutefois, lorsque plusieurs offres ont été recueillies, le tribunal tient compte des priorités du schéma directeur régional des exploitations agricoles mentionné à l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime.

Lorsque le débiteur est un officier public ou ministériel, le liquidateur peut exercer le droit du débiteur de présenter son successeur au garde des sceaux, ministre de la justice. ».

¹⁷ Com. 30 nov. 1993, pourvoi n° 91-20. 351, B. IV, n°443, D. 1996, p. 2, obs. F. Derrida.

¹⁸ Com. 14 mars 2000, n° 97-15.924, B.IV, n°62, APC 2000, n° 94, RPC 2001, p. 84, obs. B. Soinne.

9. Une évidence : l'alinéa 3 introduit un aménagement rendu nécessaire par le caractère incessible du bail rural. En effet, une exception s'impose dès lors qu'un ensemble agricole constitué essentiellement du droit au bail peut être cédé dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire. Par nature, une telle cession doit respecter les objectifs de la loi de sauvegarde des entreprises c'est-à-dire le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, le maintien de tout ou partie des emplois qui y sont attachés et l'apurement du passif. Il convient de garder à l'esprit que la transmission du bail est indispensable à la valorisation de l'exploitation sans lui ses capacités (par ex. le cheptel) ne peuvent pas être valorisées à leur juste niveau. Par conséquent, bien que le livre VI du code de commerce ne remette pas en cause la non-patrimonialité du bail rural, il l'insère dans la logique de la valorisation de l'exploitation à céder dans le cadre de la liquidation judiciaire. La transmission du bail rural s'inscrit nécessairement dans la logique d'une reprise externe de l'entreprise ce qui ne doit pas être oublié en abandonnant le devenir de l'exploitation agricole au bon vouloir du bailleur. La cession en cause n'est pas une cession quelconque, mais une cession qui s'inscrit dans le mécanisme des offres de reprise organisé par les articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5 du code de commerce pourtant, par exception le bailleur n'est pas lié par ces derniers ce qui ne soustrait pas ses choix du contexte de la liquidation judiciaire. Sans être une offre classique, le choix du bailleur vient concurrencer la ou les offres déposées par des repreneurs étrangers à l'exploitation. Dès lors se pose la question de leur place par rapport aux objectifs affectés à la cession de l'entreprise.

Une exigence : tenir compte des deux conditions relatives à la mise en œuvre de l'alinéa 3. D'abord, la présence d'un ensemble agricole, ensuite, la présence d'un droit à bail rural essentiel dans la constitution de cet ensemble.

L'appréhension juridique de l'ensemble agricole n'est pas aisée mais une décision du 28 avril 1998¹⁹ permet de penser qu'il s'agit d'un ensemble constitué de bâtiments, de matériel agricole d'exploitation, de matériel incorporel, de contrats, de capital, tous liés par un bail rural, bref une entité susceptible d'une exploitation autonome et susceptible d'une cession pour permettre sa pérennité en d'autres mains. A défaut de définition législative²⁰, il semble que la notion devrait être laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond et pour faciliter les restructurations elle devrait être comprise au sens large.

Le caractère essentiel du droit à bail rural à l'ensemble agricole constitue la seconde condition justifiant un aménagement des règles de la cession de l'entreprise agricole : sans bail plus d'ensemble. Ce dernier doit être indispensable à l'équilibre économique de l'exploitation agricole. En rupture avec la lettre du texte, il a été jugé que la règle s'applique en présence de plusieurs baux ruraux²¹. La présence de plusieurs baux ruraux impose de mesurer leur impact sur l'intégrité de l'ensemble

¹⁹ Com., 28 avril 1998, pourvoi n° 95-20.682, B. IV, n° 138 p. 109.

²⁰ F. Roussel, Bail rural et procédures collectives après la loi n°94-475 du 10 juin 1994, JCP G, n°38, 20 sept. 1995, I, 3870, spéc., n°20, C. Lebel soulignant l'absence de définition légale de la notion d'ensemble essentiellement constitué d'un bail rural, note sous CAA Bordeaux, 4^e ch, 10 mars 2016, RPC n° 6 nov.-déc. 2016, comm. 211, H. Bosse-Platière, art., préc., n°2.

²¹ Com., 9 juin 1998, pourvoi n°91-11.717.

agricole susceptible d'être cédé dans le cadre d'une reprise externe préservant son existence.

Dès lors que sont vérifiées ces deux conditions, la question se pose de la hiérarchie des intérêts en présence en cas d'une cession concernant un ensemble agricole dépendant de baux ruraux pour assurer, en d'autres mains, la survie de ce dernier. C'est là qu'une modernisation de la lecture de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce s'impose.

10. Une remarque préalable s'impose, en présence d'un unique bail, le texte est clair il vise « ensemble est essentiellement constitué du droit à un bail rural ». Dans cette hypothèse, la hiérarchie prévue par l'alinéa 3 impose une hiérarchie qui ne saurait être remise en cause sans rendre la décision optant de cette interprétation serait *contra legem*. Ce n'est qu'à défaut de candidature du bailleur ou de sa famille et à défaut de présentation d'un preneur par le bailleur qu'il devient possible de se tourner vers tout repreneur dont l'offre a été recueillie dans les conditions fixées aux articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5. Par conséquent, dans l'hypothèse d'un bail unique essentiel à la cohérence de l'exploitation rurale.

Plusieurs hypothèses méritent d'être distinguées, elles confirment le cas particulier d'un ensemble essentiellement constitué d'un bail unique qui ne laisse pas la place à une autre solution que celle du respect de la hiérarchie posée par l'alinéa 3 de l'article L. 642-1 du code de commerce.

11. En présence d'un ensemble agricole essentiellement constitué d'un unique bail, la jurisprudence actuelle ne met pas en péril sa reprise et, respectueuse de la hiérarchie du texte, elle devrait être maintenue. Le bailleur peut bénéficier de la priorité de ses choix proposant un membre de sa famille ou un repreneur distinct de celui ayant déposé une offre dans les conditions des articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5 du code de commerce. Dans ce cas, la continuité de l'exploitation dans des conditions présumées équivalentes explique la dispense exceptionnelle d'application du contrôle des structures des exploitations agricoles. Il a été souligné que cette exception pourrait permettre à un particulier précédemment refusé par le préfet de s'installer²².

12. En présence d'un ensemble agricole exploité en faire valoir indirect et constitué de plusieurs baux (hypothèse qui est celle du pourvoi), la priorité privilégiant les choix du bailleur risque de conduire au démantèlement de l'ensemble. L'alinéa 3 de l'article L. 642-1 ne s'impose pas comme en présence d'un bail rural unique. Ce constat montre la limite du texte qui dans le cadre d'une cession d'entreprise agricole ne vise que le sort du bail rural²³ et la nécessité de ne pas résumer la cession à celle du bail qui n'en est qu'un élément fut-il essentiel. Dès lors une conciliation des intérêts en présence est indispensable. Le texte de l'alinéa 3 de l'article L. 642-1 suggère d'écarter l'ordre prioritaire des attributions prévue dans la seule hypothèse d'un bail unique en présence de plusieurs baux puisqu'il est précisé

²² F. Roussel, art., préc., note de bas de page, n° 54.

²³ Ce point est dénoncé par la doctrine : « La vraie difficulté est que l'article L. 642-1, alinéa 3, du code de commerce ne traite que de la cession du bail rural alors même que c'est la cession de l'entreprise agricole en son entier qui est en jeu. », P. Rubellin, préc. LEDEN, oct. 2023, n°9, p. 5.

qu'en cas de pluralité d'offres, le tribunal peut décider du sort des baux dans le respect des droits du bailleur, mais il doit alors tenir compte des priorités du schéma directeur régional des exploitations agricoles mentionné à l'article L. 312-1 du code rural et de la pêche maritime. Dans ce cas le tribunal reprend la main conformément à l'emploi du verbe « peut » qui retrouve tout son sens²⁴. Dès lors que les propositions des bailleurs viennent concurrencer des offres de reprise classiques, elles en prennent la nature pour être une proposition d'exploitation nouvelle parmi d'autres de l'ensemble en difficulté.

En outre, comme nous l'a été suggéré par de fins connaisseurs des difficultés des entreprises rurales, « la valorisation de l'exploitation agricole est un objectif qui a justifié, par exemple, l'insertion par la loi du 14 février 2022 dans l'article L. 642-22 du code de commerce de la faculté pour le débiteur de demander la réalisation de biens que le liquidateur n'aurait pu réaliser sans cette demande : en effet, la vente de la partie des bâtiments servant de résidence principale à l'exploitation est bien l'une des situations que le législateur visait avec cette disposition. Il serait peu conforme à cette préoccupation de donner à un bailleur la possibilité de porter atteinte à la cohérence d'une exploitation.

Pour préserver la cohérence de l'ensemble agricole en difficulté, il convient de transmettre, outre le matériel, les contrats, les éléments corporels ou non, le capital²⁵, les baux incessibles et les concernant, il faut vérifier, à la fois, le respect des objectifs d'une cession en liquidation judiciaire (maintien des activités autonomes, des emplois et apurement du passif) et le respect des directives du schéma directeur général des exploitations agricoles²⁶. Les exigences se multiplient alors. Sans qu'il soit nécessaire de revenir sur celles propres à la liquidation judiciaire, il faut poser celles du contrôle des structures agricoles. En filigrane, se profile la cohérence de l'économie agricole. La cohérence territoriale et des activités agricoles est un objectif justifiant le contrôle des regroupements, transformations des structures agricoles. Ce but devient un critère sous-jacent des conditions du choix du tribunal. Par exemple, si l'ensemble en difficulté comprend des baux sous-tendant une culture céréalière, d'une part, et une autre parcelle dédiée à l'élevage d'un cheptel, d'autre part, il sera possible de faire prévaloir le droit de bailleur de l'ensemble dédié à l'élevage sans prendre le risque du démantèlement de l'ensemble céréalière, le tribunal pourrait alors imposer le repreneur pour préserver l'ensemble dédiée à la culture céréalière. En revanche, si les baux permettent l'exploitation de l'ensemble (réserve faite de l'autorisation à donner au bailleur de présenter son conjoint ou ses descendants qui se justifie par la protection d'une reprise familiale) la proposition en faveur d'un tiers repreneur formulée par le bailleur devrait être confrontée aux offres déposées dans le cadre de la liquidation judiciaire et être soumise aux mêmes conditions de sélection que ces dernières. Dès lors, c'est le droit rural lui-même, applicable en vertu de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce, qui impose le respect des priorités du schéma directeur régional des exploitations agricoles. Ce dernier est la garantie du sérieux de l'offre choisie et de

²⁴ Il est possible de voir une contradiction dans l'emploi de ce verbe et la solution jurisprudentielle arrêtée en 1993 et 1998 qui laisse au bailleur un choix qui s'impose au tribunal.

²⁵ Tentative de définition de l'exploitation agricole, H. Bosse-Platière, art. préc., n°2.

²⁶ Le respect du contrôle des structures agricoles s'impose sauf dérogation expresse et doit influencer le choix du tribunal qui doit tenir compte des exigences des numéros 1 à 4 et 6 à 9 de l'article L. 331-9 du code rural et de la pêche maritime comme le souligne la doctrine, P. Rossi, Droit 360° préc., n° 1631, p. 734.

sa pérennité en prévenant tout risque de nullité du bail en cas de rejet de la demande d'autorisation d'exploitation formée par le cessionnaire. A défaut, comme le montre la jurisprudence, « la décision du tribunal de la procédure collective peut se heurter à la décision d'annulation ultérieure du tribunal paritaire des baux ruraux et l'expulsion du cessionnaire ordonnée par cette dernière juridiction »²⁷. Le risque d'une sanction ultérieure en raison d'un recours du bailleur éconduit devant le tribunal des baux ruraux n'est pas une hypothèse d'école. Dans des circonstances particulières car c'est le cédant qui ne bénéficiant pas de l'autorisation ne pouvait pas la transmettre, notre chambre a jugé le 28 octobre 2008²⁸ : « si le tribunal peut, sous réserve de certaines conditions, attribuer le droit à un bail rural à un repreneur sans tenir compte des dispositions relatives au contrôle des structures, une telle cession suppose que le preneur qui a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire soit titulaire de ce droit ». Ce point montre l'importance de la prise en compte par le tribunal, comme l'indique l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce, des priorités du schéma directeur régional des exploitations agricoles.

13. Les magistrats de terrain en témoignent pour que la cession soit réussie, il faut s'assurer de la confiance du bailleur, du respect du schéma directeur qui fixe les conditions de l'autorisation de l'installation du cessionnaire et du caractère sérieux de l'offre au sens des articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5 du code de commerce. A l'heure de la promotion de la médiation, c'est presque une audience de médiation qui doit être tenue pour emporter l'adhésion de toutes les parties et sauver l'exploitation agricole en difficulté.

14. Les innovations législatives imposent de mettre en perspective l'interprétation de l'article L. 642-1, al. 3 du code de commerce. La loi du 14 février 2022 en instituant le statut de l'entrepreneur individuel vient, subrepticement, contrer les droits reconnus aux bailleurs car la possibilité de dissocier les contrats par leur seule volonté se heurte à la définition légale du patrimoine professionnel de l'exploitant telle qu'elle résulte de l'article L. 526-22 du code de commerce.

15. Par souci de réalisme économique, il semble souhaitable, en présence de plusieurs baux ruraux indispensables à une exploitation cohérente de l'ensemble agricole en difficulté, de faire évoluer une jurisprudence antérieure à la loi de sauvegarde des entreprises pour tenter d'insérer l'ancien article 82 de la loi de 1988, devenu l'article L. 642-1, al. 3, dans les dispositions applicables à la cession de l'entreprise en liquidation judiciaire. L'affaire dans laquelle s'inscrit le deuxième moyen du pourvoi illustre parfaitement ce besoin d'adaptation comme le montre le jugement rendu par le tribunal judiciaire en première instance. Pour toutes les raisons développées dans cet avis, c'est une cassation qui paraît souhaitable pour prendre en compte les effets néfastes que le morcellement des exploitations en difficulté peut avoir pour préserver les activités agricoles. Faut-il rappeler que la localisation des parcelles peut être déterminante, pour la préservation de label ou encore dans le domaine viticole.

²⁷ P. Rossi, ouv., préc., Droit 360°, p. 733, n° 1629.

²⁸ Com. 28 oct. 2008, pourvoi n° 06-20.584, B. IV, n°180, Gaz. Pal. 21 -22 janvier 2009, p. 34, obs. D. Voinot.