

Le bail à métayage : un statut ancien en mutation

Le bail à métayage est l'un des plus anciens contrats de mise à disposition de terres agricoles. Issu d'une logique de partage des risques et des produits entre propriétaire et exploitant, il demeure régi par le Code rural et de la pêche maritime (CRPM) mais connaît aujourd'hui une nette régression au profit du bail à ferme. Son régime soulève néanmoins encore des enjeux pratiques, fiscaux et patrimoniaux.

1. Définition et caractéristiques du métayage

Aux termes de l'article L. 417-1 CRPM, le bail à métayage est le contrat par lequel le propriétaire rural met à disposition un fonds, en vue de l'exploiter en commun avec le preneur, et les produits de l'exploitation sont partagés selon une proportion convenue.

Le métayage se distingue ainsi :

- d'un contrat de société, puisque le partage porte sur le produits et non pas sur les bénéfices ;
- d'un contrat de travail : il n'y a pas de lien de subordination du métayer, qui assure la direction de l'exploitation, sous le contrôle du bailleur ;
- d'un bail à ferme avec paiement du fermage en nature, car le fermage est fixe.

Par ailleurs, la question de la cessibilité du bail à métayage hors du cadre familial est un point de vigilance à ne pas ignorer. Dans la mesure où le métayage revêt un caractère *intuitu personae*, il paraît complexe pour le bailleur d'avoir un repreneur qu'il n'aurait pas choisi.

2. Le « tiercement » : règle du métayage

La répartition des produits doit respecter la règle dite du tiercement (art. L. 417-3 CRPM) : la part du bailleur ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits, sauf décision contraire du tribunal partitaire. La règle est d'ordre public.

La jurisprudence ajoute que, dans le cadre d'un métayage, les produits et les charges sont répartis dans les mêmes proportions entre le preneur et le bailleur (Cass. soc., 29 juill. 1950, Cass. civ. 3, 25 nov. 2008, Cass. civ. 3, 17 nov. 2021). Le bailleur est ainsi responsable des charges à même hauteur qu'il bénéficie du produit.

Pour ce qui est du partage des produits, il peut se faire :

- En nature : le bailleur récupère bouteilles, raisins, moûts...
- En argent : c'est le « métayage espèce », lorsque la part qui revient au bailleur est convertie en argent en fonction du cours fixé par la préfecture.
- Le bailleur est également libre de donner mandat au métayer de vendre ou d'apporter en cave coopérative la part qui lui est prévue.

Des aménagements sont possibles :

- **Décision contraire du tribunal** (L417-3 CRPM) : le juge peut être saisi d'une demande visant à fixer la part du bailleur à un montant supérieur, notamment lorsque ce dernier a réalisé des apports particuliers, ou investissements de modernisation.
- **Arrêté préfectoral dérogatoire** (L417-3 al.4) : ouverture de cette possibilité pour correspondre à la pratique champenoise du « tiers franc », lorsqu'aucune charge ne pèse sur le bailleur, contrairement à ce que prévoit le métayage traditionnel.

Ces arrêtés préfectoraux existent dans la Champagne, mais aussi dans l'Aube : « *il peut être convenu que le métayer supporte seul les dépenses liées à l'exploitation des vignes, à l'exception, lorsque le bail porte sur une vigne plantée, des frais occasionnés par le remplacement des plants ou des installations de la vigne, travail compris, qui sont à la charge du bailleur* » (arrêté Préfecture de l'Aube n°2010-3914).

Dans une partie du Beaujolais, la pratique du métayage à « mi-fruit » est d'usage, le bailleur récupère la moitié de la récolte. Un arrêté préfectoral de Saône-et-Loire confirme la légalité de la règle avec le CRPM. Le contrat-type départemental de vigneronnage de Saône-et-Loire reprend les usages locaux, mais justifie la part plus importante pour le bailleur à métayage en plaçant à sa charge un certain nombre de charges d'entretien, de travaux, remplacement des manquants, frais de vendanges, etc... allant au-delà des obligations qui incombent au bailleur d'un fermage.

- **Renonciation au tiercement en cours d'exécution du contrat.** Si toute clause dérogatoire sera réputée non écrite (car la règle du tiercement est d'ordre public), la Cour de cassation a inséré la possibilité de renoncer à un droit acquis, en cours de bail, pour les années écoulées uniquement, et pourvu que la renonciation soit claire et non équivoque (Cass. civ. 3, 21 oct. 1980, Cass. civ. 3, 12 sept. 2024).

3. Régime fiscal applicable

Le bail à métayage emporte des conséquences fiscales spécifiques, proches de celles des baux ruraux en général, puisque « *le propriétaire qui donne en location ses biens ruraux en vertu d'un tel contrat présente au même titre que le métayer, la qualité d'exploitant agricole, et les profits réalisés tant par le bailleur que par le métayer, entrent dans la catégorie des bénéfices agricoles* » (BOI-BA-CHAMP-20-10-20221123, n°80).

- La plus-value réalisée par le bailleur à métayage est susceptible d'être qualifiée de plus-value professionnelle (CGI, art. 39), et donc d'ouvrir le régime d'exonération qui en découle (CGI, art. 151 *septies*), à la condition que le bailleur participe effectivement aux risques de l'exploitation.
 - ⇒ A noter que lorsque le bailleur, au titre d'un métayage franc, ne participe pas aux dépenses engagées par les métayers pour l'exploitation des parcelles, il n'est pas éligible au dispositif d'exonération précité (CAA Nancy, 2^{ème} ch., 30 nov. 2017).
 - ⇒ En conséquence, pour bénéficier de ce régime, le bailleur devra prouver qu'il exerce une activité agricole à titre professionnel, impliquant une participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires de l'activité.
- Pour constituer des actifs professionnels exonérés d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) (CGI, art. 975 I ou II), le GFA bailleur à métayage doit exercer une activité d'exploitation agricole en participant de manière active et habituelle au devenir et au choix de l'exploitée donnée à bail à métayage.
 - ⇒ Tel n'est pas le cas d'un GFA qui aurait une attitude purement passive, se limitant à recevoir sa quote-part de récolte.
- Pour ce qui est de la TVA, le bailleur à métayage exerce une activité agricole et est assujéti à la TVA. Il peut soit opter pour le régime simplifié agricole (CGI, art. 298 bis), soit pour la TVA des bailleurs de biens ruraux (CGI, art. 260, 6°) en tant que double qualité de loueurs de biens et exploitants agricoles.
- Dans le cadre des exonérations de droits de mutation à titre gratuit, en principe liées au bail rural à long terme : le bail à métayage pouvant également être conclu à long terme, il ouvre droit aux mêmes exonérations : règle des $\frac{3}{4}$ et $\frac{1}{2}$ de l'article 793 du CGI, pourvu que les conditions soient remplies. Cependant, le bailleur à métayage ne doit pas participer, dans les faits, à l'exploitation.
- Pour le pacte Dutreil, le bailleur à métayage doit prouver *in concreto* son implication dans l'exercice d'une activité professionnelle, son statut fiscal de coexploitant ne suffisant pas à en attester.

4. Conversion en bail à ferme

L'article L. 417-11 CRPM offre aux parties la possibilité de convertir le bail à métayage en fermage, à partir de la 3^{ème} année. La demande doit être formulée au moins 12 mois avant la fin de l'année culturale où elle prendra effet (R.417-2 CRPM). Le preneur a aussi la possibilité de résilier le bail tous les 3 ans, en application des règles de préavis conformes aux usages locaux (L.417-2 CRPM).

Entre la 3^{ème} et la 8^{ème} année du bail, soit la conversion est consentie par avenant, soit il faut passer par une conversion judiciaire. Le juge prononcera la conversion obligatoire lorsque le propriétaire :

- N'entretient pas les bâtiments,
- Refuse de 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 preneur est propriétaire de plus de deux tiers de la valeur du cheptel et du matériel,
- Lorsqu'une constante collaboration personnelle entre les parties n'a pu être assurée.

A partir de la 8^{ème} année du bail, la demande de conversion faite par le métayer ne peut plus être refusée par le bailleur : elle est de plein droit.

A compter de la conversion, les parties deviennent liées par un bail à ferme. Il y a une continuité contractuelle : aucune rupture de contrat (art. L.417-11 CRPM). La durée restante à courir est la même. Cette règle est d'ordre public, le bailleur ne peut pas utiliser le motif de la conversion pour mettre fin au bail.

Cette conversion en fermage a des conséquences pour le bailleur à métayage. S'il n'existe aucun décret précisant les modalités d'indemnisation du bailleur, c'est la jurisprudence qui a élaboré un contrôle de proportionnalité.

Cass. civ. 3, 10 octobre 2019 : *« Il appartient au juge, saisi d'une demande en ce sens, de rechercher concrètement si la conversion d'un métayage en fermage en application de l'article L. 417-11 du CRPM, en ce qu'elle prive le bailleur de la perception en nature des fruits de la parcelle louée et en ce qu'elle est dépourvue de tout système effectif d'indemnisation, ne porte pas une atteinte disproportionnée, au regard du but légitime poursuivi, au droit au respect de ses biens garanti par l'article 1^{er} du premier Protocole additionnel de la CEDH ».*

La jurisprudence du 12 septembre 2024 ajoute que *« le juge se doit d'examiner précisément si cette conversion porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur, notamment lorsque ce dernier perd sa perception en nature (bouteilles de vin...) sans compensation effective »* (Cass. civ. 3^e, 12 sept. 2024).