

THESE DE DOCTORAT DE

L'UNIVERSITE DE NANTES

COMUE UNIVERSITE BRETAGNE LOIRE

ECOLE DOCTORALE N° 599

Droit et Science politique

Spécialité : Droit privé

Par

« Ahmad CHEIKH YOUNES »

**Vers un nouveau droit des baux ruraux en Syrie.
Approche comparée Syrie/France.**

Thèse présentée et soutenue à Nantes, le 7 mai 2019

Unité de recherche : Droit et Changement Social, UMR CNRS 6297

Thèse N° :

Rapporteurs avant soutenance :

Benoit GRIMONPREZ, Professeur, Université de Bourgogne

Denis ROCHARD, Maitre de Conférences HDR, Université de Poitiers

Composition du Jury :

Président : Benoit GRIMONPREZ, Professeur, Université de Bourgogne

Examineurs : Raphaele-Jeanne AUBIN BROUTE, Maitre de Conférences, Université de Poitiers

Dir. de thèse : Luc BODIGUEL, Directeur de recherche, Centre National de la Recherche Scientifique

Invitée

Catherine DEL CONT, Maitre de Conférences HDR, Université de Nantes

Remerciements

Je remercie vivement mon directeur de thèse Monsieur Luc BODIGUEL de m'avoir accompagné tout au long de ce travail avec beaucoup de patience, d'attention et de confiance. M. BODIGUEL a contribué à l'élargissement de mes connaissances dans le domaine de la recherche et m'a considérablement encouragé tout au long de mon travail de thèse. Je le remercie pour sa compréhension permanente. Je suis vraiment très fier d'avoir réalisé ce travail en sa compagnie.

Je tiens ensuite à remercier chaleureusement Monsieur Benoît GRIMONPREZ pour m'avoir soutenu. J'ai eu la chance de le rencontrer une fois et j'ai pu profiter de ses conseils judicieux pour orienter mes recherches.

Je remercie également Madame Michèle et Monsieur Michel pour leur aide précieuse. Je les remercie pour leur gentillesse et pour les relectures de ma thèse, sans lesquelles mon travail aurait eu bien moins de valeur.

Je tiens à remercier mes chers parents que je n'ai pas eu l'occasion de voir durant ces longues années de thèse. Je les remercie de m'avoir apporté un soutien distingué malgré la distance. Je remercie aussi mes frères et sœurs pour leur soutien moral.

Je remercie mon épouse pour sa patience ainsi que son soutien unique. Sans elle, je n'aurais jamais pu réaliser cette thèse. Je remercie également mes enfants adorables parce que leur présence m'a toujours apporté la joie et l'envie de continuer.

Enfin, je remercie toutes les personnes qui m'ont aidé, d'une manière ou d'une autre, à réaliser ce travail.

Sommaire

Table des abréviations.....	5
Introduction.....	8
Partie 1- RECHERCHER LA STABILITÉ.....	18
TITRE 1- La stabilité par la sécurité juridique.....	21
Chapitre 1- La sécurité juridique par une définition objective du bail rural.....	23
Chapitre 2- Une sécurité juridique renforcée par une définition objective des activités agricoles.....	52
Titre 2 - La stabilité par le temps long.....	91
Chapitre 1- La stabilité par des règles impératives donnant le temps au preneur.....	93
Chapitre 2- La stabilité par des dispositions impératives assurant la pérennité de l'exploitation agricole.....	159
Partie 2- RECHERCHER L'ÉQUILIBRE.....	191
Titre 1- L'équilibre par une liberté d'exploiter du preneur surveillée par le bailleur....	194
Chapitre 1- L'équilibre par une liberté culturelle limitée.....	196
Chapitre 2- L'équilibre par une liberté d'investissement élargie.....	220
Titre 2- L'équilibre par une liberté d'exploiter du preneur surveillée par l'administration.....	251
Chapitre 1- La situation en Syrie : absence de contrôle administratif garantissant un modèle équilibré d'exploitation agricole.....	253
Chapitre 2- Assurer un modèle équilibré d'exploitation agricole en droit syrien....	275
Titre 3- L'équilibre par une relation financière partagée entre les parties.....	291
Chapitre 1- L'équilibre par un fermage administré.....	293
Chapitre 2 - L'équilibre par une réglementation impérative des obligations des parties.....	313
Conclusion.....	345
BIBLIOGRAPHIE.....	349

Table des abréviations

AFDR	Association française de droit rural
AJDI.	Actualité juridique de droit immobilier
al.	Alinéa
Ann. Loyers	Annales des loyers
Art.	Article
BA	Bénéficiaires agricoles
BCAE	Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales
BIC	Bénéficiaires industriels et commerciaux
BNC	Bénéficiaires non commerciaux
BO	Bulletin officiel
Bull. Civ.	Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)
CA	Cour d'appel
C. civ.	Code civil
Cass. 1er civ.	Cour de cassation, première chambre civile
Cass. 3e civ.	Cour de cassation, troisième chambre civile
Cass. civ.	Cour de cassation chambre civile
Cass. civ. Égy	Cour de cassation égyptienne
Cass. com.	Cour de cassation chambre commerciale
Cass. crim.	Cour de cassation chambre criminelle
Cass. soc.	Cour de cassation chambre sociale
Cass. sy.	Cour de cassation syrienne
C. E.	Conseil d'État
CEDEJ	Centre d'études et de documentation économiques, juridiques et sociales
CGI	Code général des impôts
Chron.	Chronique
Comm.	Commentaires
C. rur. pêche marit.	Code rural et de la pêche maritime

Defrénois	Répertoire du Notariat Defrénois
EARL	Exploitation agricole à responsabilité limitée
EHESS	École des hautes études en sciences sociales
EURL	Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée
FNSEA	Fédération nationale des syndicats d'exploitations agricoles
GAEC	Groupement agricole d'exploitation en commun
Gaz. Pal.	Gazette du Plais
GFA	Groupement foncier agricole
IFEAD	Institut français d'études arabes de Damas
Ifpo	Institut français du Proche-Orient
IREMAM	L'Institut de Recherches et d'Études sur les Mondes Arabe et Musulmans
JCG	La semaine juridique édition générale
JCP	Juris-classeur périodique
JCP E	Juris-classeur périodique édition entreprise
JCP N	Juris-classeur périodique édition notariale
J. O.	Journal Officiel
Jurisl. Not	Jurisclasseur notarial répertoire
Jurisl. Rur.	Jurisclasseur rural répertoire
MAE	Mesure agri-environnementales
MSA	Mutualité Sociale Agricole
Obs.	Observations
RD. rur.	Revue de droit rural
Rev. Loyers	Revue des loyers et de la copropriété
RTD. civ.	Revue trimestrielle de droit civil
RTD. com.	Revue trimestrielle de droit commercial
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SARL	Société anonyme à responsabilité limitée
SAU	Surface agricole utile
SCEA	Société civile d'exploitation agricole
SDREA	Le schéma directeur régional des exploitations agricoles
SMI	Surface minimum d'installation

TVA

Taxe sur la valeur ajoutée

V. ou v.

Voir

Introduction

1. Le bail rural, « contrat de louage de choses qui porte, par la commune intention des parties, sur un bien foncier destiné à l'exploitation agricole en vue de l'exercice d'une activité agricole »¹, occupe une place prépondérante dans le droit rural français ainsi que dans le droit rural syrien. En France, plus des deux tiers des terres agricoles sont exploitées en faire-valoir indirect et le recours au bail rural ne cesse d'augmenter². Il en est de même en Syrie où la réglementation relative au bail rural concerne plus de la moitié des agriculteurs. En 2004, le pourcentage d'exploitants en faire-valoir indirect par rapport au nombre total des propriétaires fonciers ruraux a atteint 53,82 % alors qu'il n'était que de 41,09 % en 1994³. L'importance du phénomène locatif en termes d'occupation de l'espace et de volume de production de denrées alimentaires et agricoles, en France et en Syrie, constitue la toile de fond du présent travail de thèse sur le droit syrien des baux ruraux.

La répartition des terres agricoles en Syrie au XIXe et XXe siècles

2. La Syrie a connu différentes époques. Elle a été sous le contrôle de l'Empire Ottoman jusqu'en 1918. Pendant cette période, seules les terres bâties dans les villes étaient considérées comme des biens privés appartenant à leurs propriétaires (terres *moulk*). Le reste, la quasi-totalité des terres agricoles, était formé de propriétés collectives, appartenant à l'ensemble de la communauté musulmane. Cette dernière n'exploitait pas directement ces terres ; elle en laissait la jouissance aux exploitants effectifs en contrepartie d'une « dîme de production »⁴. Il existait donc une distinction entre « le *rekaba* ou domaine éminent appartenant à la communauté musulmane, c'est-à-dire à l'État musulman représenté par le chef légitime, Khalife ou prince ; et le *tessarouf*, droit de jouissance laissé aux possédants. Ces terres [collectives portaient] en Syrie, comme dans le reste de l'Orient, le nom de terre *amirié* ou *miri*, c'est-à-dire "terres du prince" »⁵.

En 1858, le sultan ottoman Mouhammad Saïd Pacha a accordé aux exploitants des terres *amirié* non seulement le droit de jouir mais aussi le droit de disposer de ces terres, sous réserve d'exploiter les biens. Le paysan avait le droit d'enregistrer, à son nom, les terres *amirié* qu'il exploitait depuis cinq ans. Saisissant cette opportunité, les chefs de tribus et notables citadins ont utilisé leur influence et leur force pour enregistrer de larges *étendues de terres*

1COTTON.G., CHANDELLIER .J-L, LAGARDE S., « Baux ruraux, statut du fermage et du métayage », 4^e éd, Paris, Delmas, 1999, n° 202.

2BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., « Droit rural », Paris, Ellipses, 2^e éd, 2011, n° 332.

3JENDI. S., « L'accès à la terre en droit rural syrien », thèse, Poitiers, 2010, n° 361.

4WEULERESSE. J., « Paysans de Syrie et du Proche-Orient », 4^e éd, Paris, Gallimard, 1946, p. 92.

5Ibid.

agricoles collectives à leur nom. Ce phénomène a été accentué par le fait que « les paysans ont souvent enregistré leurs terres au nom de ces notables et chefs locaux, pensant éviter la conscription ou l'impôt dont ils voyaient la menace derrière ces nouvelles mesures administratives »⁶. En outre, à la fin du XIXe siècle, quand l'Empire Ottoman est devenu faible, le sultan ottoman a distribué de vastes terres agricoles aux Aghas, Begs, chefs de tribus afin d'assurer le contrôle de la campagne syrienne. Cette mesure accompagnait la politique de sédentarisation des tribus nomades qui consistait à donner aux chefs de tribus de vastes terres agricoles prises sur le domaine de l'État⁷. Ces différents processus ont permis aux notables, citadins et bédouins, de constituer de « vrais fiefs latifundiaires s'étendant à la totalité d'un village, voire parfois à plusieurs dizaines de villages contigus »⁸.

Après la chute de l'Empire Ottoman, la Syrie s'est retrouvée sous le contrôle du « Mandat français ». Quand il s'est affaibli, ce nouveau pouvoir, qui avait hérité des grandes surfaces agricoles de l'Empire ottoman, a repris la politique ottomane de la fin du XIXe siècle. En 1926, il a commencé à accentuer et à renforcer la concentration des terres agricoles. Ainsi, entre 1926 et 1932, il a vendu 250 villages des domaines de l'État à des notables syriens. Puis, dès les années 1940, le pouvoir mandataire a commencé à doter les chefs des tribus nomades et semi-nomades au Nord-Est de la Syrie de vastes terres *amirié*, pour s'assurer de leur reconnaissance⁹. Il a par exemple octroyé 59 villages à l'une des plus fortes tribus à l'Est de la Syrie (ʔNEZA)¹⁰.

Durant ces deux périodes (Empire ottoman ; mandat français), le faire valoir-direct était rare. Le *Mozara'a*, qui ressemble au métayage en droit français, était le mode principal d'exploitation agricole. Aux termes de ce contrat, le propriétaire dirige l'exploitation, fournit les terres, les bestiaux, le matériel d'exploitation, les semences et paie l'impôt, alors que le métayer apporte son travail ainsi que celui de sa famille en contrepartie d'un quart de la production¹¹. En outre, de nombreuses servitudes personnelles pesaient sur ce dernier. La situation du métayer était donc, en fait, proche de celle d'un serf médiéval¹². Pour mieux dominer les métayers, les grands propriétaires ont suivi une politique de morcellement de leurs grands

6HANNOYER. J., « Le monde rural avant les réformes », p. 273-295, in *La Syrie d'aujourd'hui*, IREMAM, 1980, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/iremam/742>.

7ABABSA. M., « Idéologie et territoire dans un front pionnier : Raqqa et le Projet de L'Euphrate en Jazirah syrienne », thèse en géographie, Tour, 2004, p. 54.

8WEULERESSE. J., *op. cit.*, p. 119.

9HANNOYER. J., *op. cit.*

10ABABSA. M., *op. cit.*, p. 54 et 69.

11HANNOYER. J., *op.cit.*

12WEULERESSE. J., *op. cit.*, p. 1 22.

domaines et des terres correspondantes. Chaque parcelle était distribuée à un métayer qui la cultivait avec sa famille pour s'assurer un minimum vital. Il existait donc une distinction nette entre propriété et exploitation. La propriété était grande, s'étendant parfois sur plusieurs villages, tandis que l'exploitation était morcelée¹³. Le paysan syrien vivait ainsi sous la dépendance économique des grands propriétaires : « Politiquement dominé, économiquement asservi, le fellah était également méprisé »¹⁴. Le morcellement des exploitations agricoles ainsi que les misérables conditions de vie dans lesquelles vivaient les agriculteurs syriens, ont entraîné une baisse notable de la productivité de l'agriculture en Syrie.

Les politiques agricoles ottomane et française ont donc conduit à une concentration des terres dans les mains de quelques nantis, à une répartition inégalitaire de la terre agricole et à une dissociation de la propriété et de l'exploitation.

Les grandes réformes du droit des baux ruraux en Syrie

3. Dans ce contexte de profondes inégalités socio-économiques, il n'est pas étonnant que les relations contractuelles entre propriétaires et exploitants aient été caractérisées par un important déséquilibre. Les réformes juridiques advenues dans le domaine des baux ruraux à compter de la moitié du XXe siècle en Syrie, n'ont pas permis de maîtriser ou d'améliorer ce phénomène.

Ainsi, trois ans après l'indépendance de la Syrie, le législateur syrien a adopté le Code civil de 1949. Ce code a été inspiré du Code napoléonien de 1804. Le contrat de métayage, mode dominant d'exploitation agricole, a été soumis aux dispositions du Code civil, qui, à l'instar du Code civil français de 1804, faisait primer la liberté contractuelle sur l'ordre public. Le Code civil syrien comme le Code civil français de 1804 ne comporte aucune règle qui vise directement la stabilité et l'équilibre du contrat, au nom de la liberté contractuelle et de la force obligatoire du contrat¹⁵. Selon ces Codes, un contrat librement négocié est naturellement équilibré¹⁶. Toutefois, en pratique, cette liberté contractuelle s'est avérée fictive. Comme mentionné précédemment, l'époque reste marquée par un système féodal dans lequel une minorité

13KHADER, B., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, *Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Civilisations*, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

14HANNOYER. J., « Le monde rural avant les réformes », p. 273-295, in La Syrie d'aujourd'hui, *IREMAM*, 1980, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/iremam/742>.

15FIN-LANGER. L., « L'équilibre contractuel », préf. C. Thibierge : LGDJ, 2002, n° 662.

16PENIN. O., Réforme droit des contrats - La justice et la liberté dans la réforme du droit des contrats, *Revue Contrats Concurrence Consommation* n° 8-9, Août 2017, étude 9.

des propriétaires non exploitants¹⁷, disposant de la quasi-totalité de la propriété foncière rurale, imposent les clauses du bail rural à leurs fermiers.

Lors de l'union entre l'Égypte et la Syrie en 1958, le législateur a tenté de répondre à la question de l'équilibre contractuel et de la stabilité du bail rural. En 1958, Gamal ABDEL NASSER, Président de la République Arabe Unie (Égypte-Syrie), a décidé de libérer les paysans syriens des grands propriétaires. Il a adopté deux importantes lois qui ont changé la structure de la propriété rurale et le mode de l'exploitation agricole. Ces lois avaient pour objectif de réaliser une équité sociale et un équilibre contractuel entre les propriétaires et les locataires. La première loi dite « loi sur la réforme agraire » (loi n° 161 de 1958) concerne essentiellement la propriété foncière rurale. Elle visait essentiellement à changer la structure de la propriété rurale. Elle abolissait le système féodal en redistribuant les terres agricoles des propriétés qui dépassaient un seuil de superficie maximale. La réforme agraire adoptée par le pouvoir politique syrien a amélioré la situation sociale et économique des paysans à court terme. Cependant, elle a entraîné un morcellement excessif de terres agricoles. Ainsi, cette réforme ne touche pas au droit d'exploiter. Cela a permis aux anciens grands propriétaires de recontrôler de vastes terres agricoles en tant que grands exploitants.

Considérant que la loi sur la réforme agraire n'était pas suffisante pour réaliser une réelle transformation rurale, le législateur syrien a adopté, quelques mois plus tard, une deuxième loi aussi importante, dite « loi sur les relations agricoles » (loi n° 134 de 1958). Cette loi a institué deux variétés de contrats¹⁸. le *Mozara'a* avec participation qui ressemble au bail à métayage français et le *Mozara'a* avec allocation qui ressemble au bail à fermage en droit français. Le statut du *Mozara'a*, à l'instar du statut du fermage et du métayage en droit français, comprend un ensemble de règles impératives d'ordre public. Il est à noter que les dispositions du Code civil s'appliquent au contrat du *Mozara'a*, en l'absence de disposition spéciale. A l'instar du statut du fermage, le statut du *Mozara'a* vise à assurer la stabilité du métayer ou du fermier et un équilibre économique dans les relations contractuelles entre bailleur et exploitant. Selon le 1er article de la loi n° 134 de 1958, l'objectif est d'exploiter la terre de la Nation de façon utile et d'établir des relations sociales équitables entre les citoyens. Pour atteindre ces objectifs, le statut du *Mozara'a* déroge à la liberté contractuelle : durée minimale renouvelable automatiquement (art. 170) ; strict encadrement de la résiliation du

17ABABSA. M., « Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011) », in Longuenesse E., Roussel C., *Développer en Syrie. Retour sur une expérience historique*, Beyrouth, Presses de l'Ifpo, 2014, p. 111-134, disponible sous le lien <http://books.openedition.org/ifpo/6549>.

18JENDI. S., *op. cit.*, n° 20 et 324.

contrat (art. 173) ; limitation du droit de reprise du bailleur (art. 173) ; prix maximum (art. 198).

4. Cependant, l'instauration du *Mozara'a* ne met pas fin au bail à ferme qui reste régi par le Code civil de 1949. Les dispositions spéciales de 1958 ne priment pas celles du Code civil relatives au bail à ferme. Les deux régimes co-existent. Le propriétaire peut donc choisir entre le bail rural du droit commun (Code civil) et le bail issu du droit spécial (*Mozara'a'a*, loi n° 134 de 1958). S'il estime que la qualité personnelle de l'exploitant est importante, il insère dans le contrat une clause selon laquelle l'exploitation personnelle est obligatoire et dans ce cas, le contrat est un *Mozara'a* soumis au statut d'ordre public. Si le propriétaire ne s'intéresse pas à la qualité personnelle du locataire, il choisit le bail rural du droit commun (bail à ferme du Code civil).

Même si les contractants pouvaient échapper au statut du *Mozara'a*, il ne faut pas nier que ce statut a assuré une grande stabilité non seulement aux contrats conclus après 1958, mais aussi à ceux signés antérieurement car loi sur les relations agricoles de 1958 avait un effet rétroactif. C'est la raison pour laquelle, le *Mozara'a* avec participation est devenu le mode principal d'exploitation agricole en Syrie jusqu'à l'adoption de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004.

C'est en effet à cette date que le législateur syrien a remis en cause l'édifice proposé en 1958. Au lieu d'intégrer la notion d'équilibre contractuel dans le droit commun et de renforcer l'équilibre économique du contrat du *Mozara'a*, il a privilégié l'autonomie de volonté même pour le droit spécial. La nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 du 29 décembre 2004 opte pour la liberté contractuelle en matière de durée (art. 98) et de prix du contrat du *Mozara'a* (art. 114). De plus, elle autorise les grands propriétaires à exercer le droit de reprise du bien loué sous l'empire de l'ancienne loi sans être obligé de poursuivre l'exploitation (art. 106). Paradoxalement, elle interdit au fermier de céder son droit au bail rural (art. 102). Enfin, l'article 166 de la loi n° 56 de 2004 rappelle l'application des dispositions du Code civil en cas de silence de la loi spéciale.

Actuellement, les baux ruraux en droit syrien peuvent donc être soumis à trois régimes juridiques. L'ancienne loi (spéciale) sur les relations agricoles n° 134 de 1958 est toujours applicable aux contrats du *Mozara'a* conclus avant la promulgation de la nouvelle loi (spéciale) sur les relations agricoles n° 56 de 2004 (20 janvier 2005). Ceux conclus après cette date re-

lèvent de la nouvelle loi spéciale n° 56 de 2004, sous réserve que les parties n'aient pas opté pour un bail à ferme régi par les dispositions du Code civil depuis 1949. Par conséquent, les parties sont libres de soumettre leurs baux et métayages soit au droit commun, soit au droit spécial (*Mozara'a* avec allocation ou avec participation), alternative fort favorable aux bailleurs qui choisissent le régime qui les contraint le moins.

En d'autres termes, les réformes successives n'ont pas garanti l'équilibre, au moins formel, au sein des contrats de location de terres agricoles, au détriment des petits exploitants et à l'avantage des grand propriétaires.

Au cœur de l'histoire : la recherche de l'équilibre contractuel

5. L'instauration d'un équilibre contractuel n'est pas aisée, notamment parce qu'elle suppose d'en définir les contours. Sur ce point, la doctrine française a longuement débattu.

La notion subjective de l'équilibre contractuel, adoptée par le Code civil, a été critiquée par une grande partie de doctrine contemporaine : « l'autonomie de la volonté a permis l'exploitation du faible par le fort en raison du postulat de l'égalité parfaite entre les contractants »¹⁹. En effet, la pratique contractuelle avait démontré que l'échange de volonté pouvait produire des contrats déséquilibrés en cas d'inégalité de puissance économique entre les parties²⁰ : « Entre le fort et le faible, l'équilibre contractuel ne résulte pas spontanément »²¹. En pratique, la partie qui a la puissance économique impose les clauses du contrat, même si la liberté du consentement est de principe²². L'histoire syrienne en est une illustration, comme nous venons de le voir.

Une perspective plus objective de la notion d'équilibre contractuel permet d'envisager des pistes d'amélioration du droit. Pour une partie importante de la doctrine, le contrat est un échange économique entre contractants, avant d'être un échange de volonté²³. L'équilibre contractuel concerne donc, non pas la personne des contractants, mais le contenu du contrat dans sa globalité (prestations, droits et obligations des contractants, pouvoirs des parties,

19FIN-LANGER. L., *op. cit.*, n° 116.

20SIRINELLI. P., L'équilibre dans le contenu du contrat, *Daloz IP/IT* 2016, p. 240.

21VINCENT. B., Ordre public et statut du fermage : entre protection et liberté, *RD. rur.*, Janvier 2009, dossier 12.

22BODIGUEL. L., Demander, adhérer ou se soumettre ou Du caractère polymorphe du « vouloir » en agriculture, *RD. rur.*, n° 439, janv. 2016, n° 11-15.

23FIN-LANGER. L., *op. cit.*, n° 163.

etc.)²⁴. Pour que le contrat en général et le bail rural en particulier, soient équilibrés, il faudra donc qu'il existe une composition harmonieuse du contenu du contrat (prix, durée, droits, pouvoirs, ..., etc), cet « état d'harmonie du contenu du contrat apprécié dans sa globalité », ne pouvant exister que « lorsque sur le plan quantitatif l'équilibre pourra se constater grâce à la réciprocité ou à la commutativité et quant au niveau qualitatif, les prestations réciproques ou commutatives pourront être qualifiées d'équivalence ou proportionnées »²⁵.

La majorité de la doctrine « objectiviste » souhaite réaliser une véritable liberté effective pour les deux parties contractantes. Elle ne cherche pas à supprimer la liberté du plus fort, mais à éviter que la liberté du plus faible disparaisse : « entre le fort et le faible, c'est la liberté qui asservit, la loi qui affranchit »²⁶. La doctrine propose un équilibre objectif du contrat contrôlé par le juge. Pour elle, l'équilibre n'est plus seulement un rapport entre les personnes mais aussi entre les choses. Autrement dit, le contrat est une relation économique qui lie les contractants et les choses. La finalité de l'équilibre serait alors d'assurer une négociation équilibrée, qui limiterait les conséquences du rapport de forces entre les parties. Selon cette proposition, le juge examine objectivement le contenu du contrat (les valeurs des prestations et des obligations et les pouvoirs des parties). Selon cette perspective, il ne faut pas abandonner la liberté contractuelle, mais il faut permettre au juge de contrôler le produit de l'échange de volonté²⁷.

Sur la base de ces réflexions, il est possible de s'interroger sur les moyens juridiques permettant d'instaurer des relations contractuelles plus équilibrées, plus harmonieuses, entre les bailleurs et les fermiers syriens.

Instaurer des relations contractuelles équilibrées entre bailleurs et fermiers syriens

6. L'histoire syrienne récente montre que la libéralisation des rapports entre propriétaires et fermiers a conduit à une gestion des terres et des exploitations agricoles à court terme, indifférente aux enjeux alimentaires et socio-économiques nationaux, source de très graves

²⁴*Ibid.*, n° 163.

²⁵*Ibid.*, n° 357. Sur la recherche des critères permettant de caractériser l'équilibre contractuel, certains auteurs ont défendu la thèse du critère unique (équivalence des prestations ou optimum de création de richesse), mais cette méthode a été critiquée, car incompatible avec la notion d'équilibre contractuel qui révèle une situation de fait complexe. C'est pourquoi d'autres auteurs ont alors proposé un ensemble de critères, (réciprocité, commutativité, équivalence et proportionnalité), pour définir l'équilibre contractuel. *Ibid.*, n° 282 et s, 324 et s.

²⁶PENIN. O., Réforme droit des contrats - La justice et la liberté dans la réforme du droit des contrats, *Revue Contrats Concurrence Consommation* n° 8-9, Août 2017, étude 9.

²⁷PENIN. O., Réforme droit des contrats - La justice et la liberté dans la réforme du droit des contrats, *Revue Contrats Concurrence Consommation* n° 8-9, Août 2017, étude 9.

conséquences : précarité de l'exploitation et des familles d'exploitants, augmentation excessive du prix des baux, conversion des fermiers en salariés agricoles, exode rural, morcellement des terres agricoles. En d'autres termes, elle indique que le droit syrien n'a cessé de protéger les propriétaires et de leur donner le pouvoir de droit et de fait d'imposer les conditions du bail. Les preneurs ne peuvent ni discuter les clauses des contrats, ni prétendre à une quelconque sécurité juridique. Ils n'ont finalement qu'une alternative - adhérer ou renoncer au bail - et encore seulement s'ils peuvent se permettre de renoncer au contrat d'un point de vue économique.

7. La présente thèse a pour objectif de sortir de cette impasse en répondant aux questions suivantes : comment accorder des droits à la multitude de petits exploitants fermiers et métayers syriens dominés par quelques grands propriétaires ou grands entrepreneurs depuis des années ? Comment améliorer le droit syrien en matière de baux ruraux ? Comment le faire en recherchant non pas à déséquilibrer le contrat au profit des preneurs mais à assurer un équilibre économique et contractuel entre les parties ?

Pour répondre à ces interrogations, nous procéderons à une exploration systématique du droit syrien relatif aux baux ruraux, de ses atouts et de ses lacunes, afin de proposer un régime équilibré et stable permettant le développement d'une agriculture plus productive et de familles rurales plus prospères. Ces débats intéresseront particulièrement le législateur syrien désireux de faire évoluer son droit rural vers un droit plus pérenne, plus stable et plus équilibré.

Cette recherche d'amélioration sera notamment conduite au regard du droit français, l'idée étant de rechercher dans la législation et l'expérience française du statut du fermage et du métayage²⁸, les dispositions adaptées au contexte syrien. Il ne s'agit donc pas d'une approche comparative symétrique des droits français et syrien, mais d'une analyse critique du droit syrien, puis d'une étude des possibles apports du droit français en vérifiant l'opportunité de les mettre en œuvre en Syrie.

8. Deux pistes simples seront poursuivies pour tenter de repenser et transformer le droit syrien relatif aux baux ruraux :

²⁸Statut fondé par l'Ordonnance n° 45-2380 du 17 octobre 1945 et par la loi n° 46-682 du 13 avril 1946. V., désormais : titre I du livre IV du Code rural et de la pêche maritime, art L. 411-1 et s.

Nous avons vu qu'en Syrie, les propriétaires bénéficient du pouvoir d'imposer à leurs preneurs leurs choix de gestion et de direction de l'exploitation agricole. Cette faculté est notamment rendue possible par la loi, par les conséquences d'une liberté contractuelle instituée au profit des plus puissants. Or, il est possible de procéder au mouvement inverse, d'affranchir par la loi, en offrant aux locataires de terres agricoles une marge de manœuvre suffisante pour agir tout en garantissant aux propriétaires un droit de regard minimum. Cette recherche d'équilibre contractuel revient ainsi à interroger les droits et obligations des parties au contrat de bail rural. Ce sera l'une des pistes que nous explorerons dans notre thèse (Partie 2).

Toutefois, il ne servirait à rien de garantir des droits et obligations équilibrées si jamais les preneurs restaient dans une situation précaire. L'investissement en agriculture, tant personnel et familial, qu'économique et patrimonial, suppose que celui qui exploite puisse avoir les moyens de développer une activité à la fois suffisamment productive et rémunératrice. A cette fin, il doit pouvoir avoir une perspective à moyen, voire long terme ; d'autant plus que les retours sur investissement en agriculture demandent du temps. En d'autres termes, l'exploitation agricole réclame un temps long, une stabilité que la loi doit offrir aux fermiers et métayers, sous peine de mauvaise gestion des terres agricoles. Cette recherche de stabilité constituera la première piste que nous emprunterons (Partie 1).

Partie 1- Rechercher la stabilité

Partie 2- Rechercher l'équilibre

Partie 1- RECHERCHER LA STABILITÉ

9. Le législateur français cherche à garantir à l'exploitant et à l'exploitation une grande stabilité. Celle-ci résulte de l'ensemble des règles assurant à l'exploitant la jouissance durable d'un fonds agricole. Le statut du fermage et du métayage impose une durée minimum de neuf ans, le renouvellement automatique du bail rural en faveur du preneur et l'encadrement strict de droit de reprise et de la résiliation du bail rural. À la différence du droit français, le statut du *Mozara'a*, en droit syrien, n'assure aucune stabilité ni à l'exploitant ni à l'exploitation : la liberté contractuelle joue en matière de durée du contrat, le renouvellement automatique est supprimé, la sous-location et la cession du bail interdites. Il faut donc remédier à cette instabilité et trouver comment améliorer la situation des fermiers et métayers syriens (**titre 2**).

10. Le droit rural français ne se limite pas à assurer au preneur un temps long, une exploitation pérenne ; il lui garantit une véritable stabilité juridique. Cette dernière résulte de deux textes importants du Code rural et de la pêche maritime : d'une part, l'article L. 411-1 définit objectivement, par des règles impératives, la notion du bail rural ; d'autre part, l'article L. 311-1 renforce la stabilité juridique du preneur par une définition légale objective de la notion des activités agricoles. À la différence du droit français, le droit syrien n'assure au preneur aucune sécurité juridique. Le statut du *Mozara'a* consacre une définition subjective du contrat du *Mozara'a* ; les parties ont toute la liberté de choisir entre le bail à ferme du Code civil et le contrat du *Mozara'a*. Il s'agira donc de rebâtir un bail syrien sur des piliers juridiques solides et objectifs, au regard du droit français (**titre 1**).

TITRE 1- La stabilité par la sécurité juridique

11. Le statut du fermage assure au preneur la sécurité juridique par une définition objective impérative du bail rural alors que le statut du *Mozara'a* prive l'exploitant de cette sécurité par une définition subjective (**chapitre 1**).

Pour garantir la sécurité juridique du preneur, le statut du fermage consacre également une définition objective des activités agricoles par nature et accessoires. À la différence du droit français, le statut du *Mozara'a* adopte toujours une définition subjective limitative des activités agricoles dérivées (**chapitre 2**).

Nous verrons si la conception française peut être utile et adaptée à l'évolution du droit au bail agricole syrien.

Chapitre 1- La sécurité juridique par une définition objective du bail rural

12. En France et en Syrie, le bail rural est resté soumis aux dispositions du Code civil jusqu'à la seconde guerre mondiale. Le Code civil syrien, à l'instar du Code Napoléon lui a consacré quelques règles spéciales mais elles sont de caractère interprétatif de volonté des contractants²⁹. Les deux Codes civils ont consacré une définition libérale du bail rural.

Cette perspective a eu pour conséquence de priver le preneur de la stabilité et de la sécurité juridique nécessaires à l'investissement en agriculture. En pratique, la partie la plus puissante du point de vue économique imposait les clauses du contrat, l'autre partie ne pouvant qu'y renoncer ou adhérer³⁰. Ce rapport de force était d'autant plus déséquilibré, que jusqu'à la réforme agraire de l'année 1958, les trois-quarts des paysans syriens étaient sans terre et une minorité de propriétaires non exploitants possédait la quasi-totalité de la propriété foncière rurale³¹.

Face à cette insécurité juridique du bail rural qui résulte d'une liberté contractuelle mal assumée, le législateur français a adopté le statut de fermage. Ce statut remet en cause la conception libérale du bail rural en lui donnant un caractère statutaire d'ordre public. Selon le doyen Ripert : « le contrat de bail à ferme sort du Code civil »³². Pour assurer la sécurité juridique de la relation contractuelle entre le bailleur et le preneur, le statut de fermage français opte pour des critères objectifs afin de définir les conditions d'application du bail rural. Cette définition s'impose aux parties. Elles ne disposent d'aucune latitude pour refuser de s'y soumettre³³ (**Section 2**). Le législateur syrien a aussi adopté le statut du *Mozara'a* avec la loi syrienne sur les relations agricoles n° 134 du 4 septembre 1958. Toutefois, à la différence du droit rural français, cette dernière adopte une définition subjective du bail rural coexistant avec la définition civile, qui prive le preneur de la sécurité juridique indispensable pour le développement de l'exploitation agricole (**Section 1**). Dans cette partie, nous rechercherons donc comment faire évoluer le droit syrien pour renforcer cette sécurité juridique.

29GRIMONPREZ. B., L'indice du droit commun sur le droit des baux ruraux, *RD. rur.*, janvier 2017.

30CHRISTOPHE. J.-C., « Les baux ruraux, 2008 », Territorial éditions, p. 16 et 48.

31ABABSA. M., Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011), *Presses de l'Ifpo*, 2014, p. 111-134, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/ifpo/6549?lang=fr>.

32Jcl. Rural, Agriculture - Fasc. 140 : AGRICULTURE. – Introduction au droit rural. – Le droit rural moderne, 2016, Par FOYER. J., n° 20 et s.

33BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., « Droit rural », Paris, Ellipses, 2° éd, 2011, n° 333.

Section 1- La situation en Syrie : instabilité juridique du bail rural

13. Les baux ruraux, dans le système juridique syrien, sont encadrés par le Code civil et les lois sur les relations agricoles (la loi n° 134 de 4 septembre 1958 et la loi n° 56 de 29 décembre 2004). À la différence du droit français, les lois spéciales rurales ne proposent pas une définition impérative du bail rural et leurs dispositions ne priment pas celles du droit civil. Les deux textes sont en concours en matière des baux ruraux. L'absence de définition objective du bail rural dans le statut du *Mozara'a* permet aux propriétaires d'écarter les dispositions de la loi spéciale par une clause contractuelle et de priver l'exploitant du privilège de cette loi. Puisque les définitions spéciales et civiles du bail rural coexistent, nous allons analyser et décoder la définition du bail à la lumière du Code civil (§ 1) ; et à la lumière de la loi spéciale sur les relations agricoles (§ 2).

§ 1- Définition civile libérale du bail rural privant le preneur de sécurité juridique

Le Code civil syrien régit deux types de baux ruraux : le bail à ferme qui ressemble au bail à ferme du Code civil français (A) et le *Mozara'a* qui ressemble au bail à métayage en droit français (B).

A- La définition du bail à ferme dans le Code civil

14. Le Code civil syrien du 18 mai 1949, à l'instar du Code civil français, n'a pas encadré le bail rural de façon autonome, mais l'a intégré dans une catégorie plus vaste du « louage de choses » (art. 526 et suivant). Le Code civil syrien a classé le bail parmi les contrats nommés. Dans la deuxième partie du code intitulée « les contrats de jouissance des choses », les rédacteurs du code ont consacré un chapitre intitulé « le bail ». Dans ce chapitre, il existe trois sections : la première (art. 526 jusqu'au 576) comporte des règles encadrant le bail en général ; la deuxième (art. 577 jusqu'au 585) intitulée « louage des terres agricoles », porte sur les règles spécifiques pour le bail à ferme. Comme les règles du Code civil français en matière du bail rural, les règles incluses dans ces deux premières sections ne sont pas d'ordre public et n'ont qu'un caractère interprétatif de la volonté des parties. Enfin, la troisième section est intitulée « *Mozara'a* ». Ce dernier ressemble au bail à métayage dans le droit français. Le Code ci-

vil syrien, au contraire du Code civil français, a consacré une section spécifique au contrat du *Mozara'a* parce que ce dernier a constitué le mode principal d'exploitation agricole jusqu'à 2000³⁴ (nous développerons ce contrat dans le titre suivant puisqu'il relève de dispositions spéciales)³⁵.

Le rédacteur du Code civil syrien, comme son homologue français, a donc encadré le bail rural dans un chapitre qui concerne le bail. Le Code civil syrien de l'année 1949 ne définit pas le bail à ferme, mais il renvoie à la définition générale du contrat du bail. L'article 526 définit le bail comme : « un contrat selon lequel le locataire bénéficiera de l'usage d'une chose précise, dans une période précise pour une contrepartie précise »³⁶. À l'instar du Code civil français, le Code civil syrien a adopté le principe de la liberté contractuelle et le droit de propriété absolu. L'article 148 dispose que le contrat est la loi des parties. L'article 768 prévoit aussi que le propriétaire de la chose, dans les limites de la loi, a seul le droit d'user, d'exploiter et de disposer. Ces deux principes ont des conséquences évidentes sur les dispositions relatives au bail en général et au bail à ferme en particulier. Dans la partie générale du bail, l'article 530 énonce que si les parties ne se sont pas accordées sur le prix ou sur une façon de l'estimer, ou en cas d'impossibilité de le prouver, il faut appliquer le prix d'un bien assimilable. L'article 560 prévoit que le preneur a le droit de céder le bail et de sous-louer le bien loué sauf stipulation contraire. L'article 565 énonce que le bail prend fin à l'expiration de la durée fixée dans le contrat sans que le bailleur ait besoin de donner congé au preneur. Enfin, dans la section intitulée « louage des terres agricoles », l'article 577 dispose que si la chose louée est un bien rural, le bailleur n'est pas obligé de délivrer les bestiaux et les matériels agricoles existant sur le bien sauf convention contraire.

Ces dispositions ne sont pas à la faveur du preneur, car elles ont un caractère supplétif de la volonté des contractants. Si elles placent le bailleur et le preneur sur un pied d'égalité, cette égalité n'est que de principe. Jusqu'aux années 1958, il y avait une féodalité renforcée par l'Empire Ottoman et par le Mandat français : avant la réforme agraire syrienne de 1958, les trois-quarts des paysans syriens étaient sans terres et la grande majorité du foncier agricole appartient à une minorité de propriétaires non exploitants³⁷, ces derniers imposant aux fermiers les clauses du bail rural. À vrai dire, la liberté contractuelle, à la lumière de ce système féodal, a conduit à mettre le preneur dans une situation proche de l'esclavage.

34JENDI. S., *op. cit.*, n° 315.

35V., *infra* n° 16, 21 et s.

36Ibid., n° 316.

37ABABSA. M., Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011), *Presses de l'Ifpo*, 2014, p. 111-134, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/ifpo/6549?lang=fr>.

15. Même après l'abolition de la féodalité par la loi sur la réforme agraire de 1958, les dispositions du Code civil continuent de priver le preneur de la sécurité juridique, car la majorité des bénéficiaires de la réforme agraire a reçu des lots des terres agricoles qui ne peuvent pas assurer les besoins de la famille et n'a pas les moyens nécessaires pour les mettre en valeur. De ce fait, les petits fermiers bénéficiaires de la réforme ont dû louer leurs parcelles aux grands locataires, anciens grands propriétaires ou commerçants alépins (de la ville d'Alep). Ainsi, les grands commerçants de textile alépins ont loué de vastes espaces agricoles et les ont fait exploiter par des petits exploitants ou par des salariés agricoles car le droit syrien, à la différence du droit français, n'impose ni l'exploitation personnelle ni le contrôle administratif du droit d'exploiter³⁸. Le petit fermier qui exploite effectivement les terres agricoles s'est donc retrouvé sous la coupe, non pas d'un grand propriétaire foncier mais d'un grand entrepreneur citoyen qui l'exploitait pour financer ses industries textiles par la culture du coton³⁹.

Nous soulignons que la situation de fermier syrien qui exploite directement la terre agricole est ainsi proche de celle de fermier français avant l'adoption du statut du fermage en 1945. En réalité, la liberté contractuelle adoptée par le Code napoléonien n'était que théorique, même si, à la suite de la révolution française, le législateur avait aboli le système féodal. Selon Monsieur le Professeur FOYER, cela n'a pas changé grand-chose pour le preneur parce que les fermiers n'ont pu acquérir que quelques lots de terres agricoles : « Pour les fermiers et métayers qui constituent la catégorie la plus nombreuse de la population, le changement est non moins important : ils changent de maîtres : au lieu des seigneurs auxquels ils étaient tenus de verser des droits féodaux, ils trouvent en face d'eux des bourgeois, souvent acquéreurs de biens nationaux auxquels ils ne doivent qu'un fermage, mais qui risquent d'être plus exigeants pour le rendement de la terre que ne l'étaient les anciens seigneurs, ce qui pouvait entraîner des tensions »⁴⁰. En pratique, l'esprit libéral et individualiste du Code civil, à la lumière de la situation économique à cette époque, a permis à une minorité de propriétaires bourgeois d'imposer aux preneurs les conditions du bail rural⁴¹. Après 1804, le législateur français a essayé de combler certaines lacunes des dispositions du Code civil en matière des baux ruraux, mais les modifications sont restées modestes jusqu'à l'adoption du statut du fermage en 1945.

38V., *infra* n° 16 et s.

39ABABSA. M., Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011), *Presses de l'Ifpo*, 2014, p. 111-134, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/ifpo/6549?lang=fr>.

40Jcl. Rural, Agriculture - Fasc. 130 : AGRICULTURE. – Introduction historique au droit rural. – Le droit rural classique, 2016, n° 53, par FOYER. J.

41CHRISTOPHE. J.-C., *op. cit.*, p. 48.

B- La définition du *Mozara'a* dans le Code civil

Le Code civil syrien de 1949, à la différence du Code civil français de 1804, avait consacré une section spécifique intitulée « *le Mozara'a* » pour le contrat de *Mozara'a* qui ressemble au bail à métayage français. Le contrat de *Mozara'a* est considéré comme une variété du bail à ferme (1) ; cependant ce bail a un statut spécial (2).

1 - Variété du bail rural

16. Avant l'adoption du Code civil syrien en 1949, le *Mozara'a* était encadré par « Le Journal des Dispositions de la Justice »⁴². La valeur juridique de ce dernier ressemblait à celle du Code civil français. Le Journal consacrait le *Mozara'a* comme une variété de contrat de société : selon l'article 1431 de ce « Journal », le *Mozara'a* est une société dans laquelle une partie offre le travail et l'autre offre la terre, les parties partageant la production à la fin. Toutefois, à notre avis, il faut écarter la qualification de contrat de société car le *Mozara'a*, ne crée pas une troisième personne distincte de personnalité des contractants.

En effet, le Code civil syrien a placé les dispositions spécifiques au contrat de *Mozara'a* dans le chapitre relatif au contrat du bail. Dans ce chapitre, on trouve deux titres principaux ; le premier est relatif aux « règles générales du louage », alors que le deuxième vise « quelques variétés du louage ». Dans ce dernier titre on trouve deux sous-titres : « louages des terres agricoles » et « Le *Mozara'a* »⁴³. L'article 587, placé dans la sous-section intitulée « *Mozara'a* », énonce que si les dispositions du contrat de *Mozara'a* ne prévoient pas des clauses particulières, les règles des louages de choses s'appliquent au contrat du *Mozara'a* sauf coutume contraire. Cet article confirme la volonté du législateur de classer le *Mozara'a* dans la catégorie des contrats de bail et non pas dans celle du contrat de société.

Dans le contrat du *Mozara'a*, prévaut la volonté des parties. Les dispositions du Code civil ne s'appliquent qu'en cas d'absence des stipulations contractuelles. La liberté contractuelle est entière pour ce contrat. Cette liberté prive le fermier de la stabilité juridique pour les mêmes raisons indiquées en matière du bail à ferme (v., *infra* n° 22 et s).

⁴²Le Journal des dispositions de la Justice est la codification de la loi islamique selon l'école hanafite par l'Empire Ottoman. Le Journal est resté applicable, en Syrie, après la chute de l'Empire Ottoman jusqu'à l'adoption du Code civil en 1949.

⁴³JENDI. S., *op.cit.*, n° 315.

Le contrat de *Mozara'a* constitue donc une variété de bail rural ; cependant, il bénéficie de dispositions spéciales par rapport au bail à ferme (2).

2 - Statut particulier du *Mozara'a*

17. Le Code civil syrien a consacré des articles spéciaux qui précisent les dispositions propres au contrat de *Mozara'a*. Le premier article dans la section sur le *Mozara'a* (art. 586) prévoit qu'il est autorisé de donner à l'exploitant la terre agricole ou la terre boisée à condition que le bailleur récupère une part précise de la production. Cet article ressemble à l'article 1^{er} de la loi française du 18 juillet 1889 qui prévoit que le partage des fruits est l'élément essentiel de la qualification du bail à métayage et que le partage des dépenses n'est pas nécessaire. La contrepartie dans le *Mozara'a* dépend donc des résultats de l'exploitation à la différence du bail à ferme.

L'article 588 relatif à la durée du bail stipule que si la durée du *Mozara'a* n'a pas été définie, le contrat est conclu pour une année culturale. Alors que, selon l'article 1774 du Code civil français, « Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles ». Le Code civil français est donc plus précis et détaillé que le Code civil syrien en la matière. Il est aussi plus protecteur des intérêts du métayer puisqu'il adapte la durée du bail rural en fonction du type de culture.

Concernant le prix du contrat du *Mozara'a*, l'article 591 dispose que les parties partagent les fruits selon le quota convenu ou selon la coutume. En cas d'absence d'accord ou de coutume, elles se partagent la production par moitié. Cette disposition ressemble à la loi française du 18 juillet 1889 qui a réglementé le bail à métayage jusqu'à l'adoption du statut du fermage et du métayage en 1945. En effet, cette loi a consacré le principe du partage par moitié. Toutefois le bailleur pouvait écarter ce principe par clause contractuelle⁴⁴.

Contrairement aux règles générales de louage de choses et du bail à ferme, les matériels agricoles et le bétail qui existent sur la terre lors de la conclusion du contrat sont inclus

44HALPERIN, J.-L., « Histoire du droit privé français depuis 1804 », Presse universitaires de France, 1^{er} éd, 1996, n°168.

dans le contrat du *Mozara'a* s'ils appartiennent au bailleur (art.589). Le preneur ne peut pas céder ou sous-louer le bien loué sans l'accord du bailleur (art. 592). La mort du preneur met fin au *Mozara'a*, mais pas celle du bailleur (art. 593). Une analyse de l'ensemble de ces articles démontre que le législateur syrien s'est inspiré du droit français, notamment de la loi du 18 juillet 1889, pour rédiger les règles du *Mozara'a*.

18. Nous pouvons conclure de la définition du bail rural dans le Code civil syrien qu'en principe, les baux ruraux : le bail à ferme et le *Mozara'a* dans le Code civil syrien s'appuient sur les mêmes concepts que ceux du Code civil français. D'une part, les deux droits ont intégré les baux ruraux dans la catégorie du louage de chose. D'autre part, ils ont adopté le système de l'autonomie de la volonté. En revanche, à la différence du législateur français, le législateur syrien n'avait pas aboli le système féodal quand il a adopté ce système fondé sur le principe de la liberté contractuelle.

§ 2 - Une définition subjective du bail rural dans le droit spécial privant le bail rural de la stabilité juridique

19. Après avoir étudié la définition des baux ruraux dans le Code civil syrien, nous allons aborder la définition des baux ruraux dans le droit spécial. En Syrie, vu le système féodal en place, l'application de la liberté contractuelle au bail à ferme et au *Mozara'a*, a conduit à des situations économiques et politiques catastrophiques pour les fermiers. L'exploitant était exposé à l'expulsion s'il ne votait pas pour les seigneurs ou s'il n'adhérait pas à leurs conditions contractuelles. Pour améliorer la justice sociale et libérer les paysans des restrictions féodales, qui existaient à cette époque-là, le législateur a adopté la loi n° 134 du 4 septembre 1958 (dite loi sur les relations agricoles). Cette dernière, à l'instar du statut du fermage et du métayage en droit français, est un droit spécial de caractère impératif ayant des objectifs économiques et sociaux.

20. À l'inverse du statut du fermage, la loi spéciale syrienne ne comprend pas une définition générale objective du bail rural. Le législateur syrien a préféré définir la notion d'exploitant. Contrairement au statut du fermage aussi, la loi sur les relations agricoles de 1958 n'a régleménté que le *Mozara'a*. Le bail à ferme, quant à lui, est resté soumis au Code civil. Les dispositions du droit spécial syrien ne priment donc pas les dispositions du Code civil en ma-

tière du bail à ferme ; cette primauté ne vaut que pour le contrat de *Mozara'a*. Les parties ont donc le choix entre le *Mozara'a* de la loi spéciale et le bail à ferme du Code civil (A).

A- Une définition spéciale coexistant avec la définition civile

La loi syrienne sur les relations agricoles n° 134 du 4 septembre 1958 distingue deux types différents d'exploitants et par conséquent deux modèles de *Mozara'a* : le *Mozara'a* avec participation et le *Mozara'a* avec allocation. Il importe donc de connaître la définition de ces deux contrats (1) et le critère qui les distingue du bail à ferme du Code civil (2).

1 - Deux types du *Mozara'a*

21. L'article 161 de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 distingue deux types d'exploitants, et par conséquent deux modèles de *Mozara'a*. Le 1^{er} alinéa de l'article dispose que l'exploitant participant est celui qui est lié à un bailleur par un contrat écrit selon lequel il s'engage à exploiter la terre lui-même ou avec sa famille et reçoit un pourcentage de la production en contrepartie de son travail. Le deuxième alinéa de l'article prévoit que l'exploitant avec allocation est celui qui est lié à un bailleur par un contrat écrit selon lequel il s'engage à exploiter la terre lui-même ou avec sa famille et paie au bailleur une allocation ou une portion forfaitaire précise de la production en contrepartie de la jouissance.

Nous déduisons de ces textes qu'il existe deux éléments différents entre les modèles du *Mozara'a*. Le premier élément concerne la nature de la contrepartie. Dans le *Mozara'a* avec participation la contrepartie est toujours une partie de la production. Elle est donc imprécise et dépend des résultats de l'exploitation. Les deux parties partagent les risques de l'exploitation. En revanche, dans le *Mozara'a* avec allocation la contrepartie pourrait être une somme d'argent ou une partie précise de la production qui est préalablement fixée et précisée et ne dépend pas des résultats de la production. Le bailleur ne partage donc pas, en principe, les risques de l'exploitation.

Le deuxième élément concerne la partie qui doit payer la contrepartie. Il incombe au bailleur de payer la contrepartie dans le *Mozara'a* avec participation alors que l'exploitant doit payer la contrepartie dans le *Mozara'a* avec allocation. Selon l'article 164 de la loi n° 134 de 4 septembre 1958, dans le *Mozara'a* avec allocation, le prix est ce que l'exploitant paie au

bailleur. Ce prix pourrait être une somme d'argent ou une partie précise de la production sans qu'elle soit subordonnée aux résultats de l'exploitation. Alors que, l'article 163 de la loi sur les relations agricoles de 1958 énonce que dans le *Mozara'a* avec participation, le prix est ce que reçoit l'exploitant en contrepartie de son travail dans la terre. La situation juridique de l'exploitant « avec participation » ressemble à celle d'un salarié agricole, car tous les deux exécutent leurs contrats sous la direction et la surveillance de leur cocontractant. Toutefois, selon la doctrine syrienne, le critère de distinction entre les deux contrats réside dans la nature de la contrepartie et le partage de risques⁴⁵. La contrepartie, dans le contrat de travail, est payé soit en nature soit en argent, alors que la contrepartie dans le *Mozara'a* participatif est toujours une part de la production. De plus, la rémunération du salarié agricole ne doit pas dépendre des résultats de l'exploitation. Le deuxième élément qui distingue le *Mozara'a* avec participation du contrat de travail est le partage des dépenses et des risques. L'exploitant « avec participation » assume, en principe, les dépenses qui concernent le labourage, les pesticides, les engrais, les semences, ... etc. De plus, il assume les risques de l'exploitation. Monsieur le Professeur HUDAULT a démontré clairement l'importance du partage des risques dans le bail à métayage qui ressemble au *Mozara'a* avec participation : « Le principal intérêt du contrat réside moins dans le partage des récoltes que le partage des risques. Si les récoltes sont bonnes, le partage de celles-ci n'offre que l'inconvénient d'un manque à gagner pour le preneur, et cet inconvénient est allégrement supporté lorsque le produit est de très grande qualité et que sa rémunération est élevée »⁴⁶. L'exploitant partage les risques d'exploitation avec le bailleur, alors que le salarié agricole ne participe ni aux dépenses ni aux risques de l'exploitation et perçoit son salaire quels que soient les résultats de l'exploitation.

Au regard de cette définition, nous pouvons dire que le *Mozara'a* participatif ressemble au métayage alors que le *Mozara'a* avec allocation est plutôt proche au fermage.

22. La question qui se pose est de savoir comment nous pouvons distinguer entre le *Mozara'a* issu de la loi sur les relations agricoles et le bail à ferme du Code civil. Autrement dit, les dispositions du *Mozara'a* dans la loi sur les relations agricoles priment-elles les dispositions du bail à ferme du Code civil ? La distinction entre le *Mozara'a* participatif et le bail à ferme du Code civil ne pose pas de problème car la contrepartie dans le premier contrat est une partie de la production qui dépend des résultats de l'exploitation alors que dans le deuxième contrat elle est une somme d'argent fixe et ne dépend pas des résultats. Il est plus délicat en revanche de distinguer le *Mozara'a* avec allocation et le bail à ferme du Code civil, parce que la

45BEJEK. B., « Les relations agricoles dans la législation syrienne », Alep, Camille, 1965. n° 5.

46HUDAULT. J., Le bail à métayage viticole, *RD. rur*, novembre 1992, p. 434.

contrepartie dans les deux contrats doit être, en principe, fixée en espèces et ne dépend pas des résultats de la production. Or, il semble que le législateur syrien, à la différence du législateur français, n'a pas voulu assimiler le *Mozara'a* avec allocation, qui ressemble au statut du fermage, au bail à ferme du Code civil. Le législateur n'a d'ailleurs pas utilisé les mêmes termes : dans la loi des relations agricoles, il ne parle pas du « preneur » mais de l'exploitant⁴⁷. Cela signifie que les dispositions de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 n'emportent pas sur les dispositions du Code civil en matière du bail à ferme. Il existe bien deux contrats et deux régimes distincts.

La question qui se pose est donc de savoir quel est le critère de distinction entre ces deux modèles juridiques ? Selon la jurisprudence et la doctrine syriennes, la différence entre le *Mozara'a* avec allocation de la loi spéciale et le bail à ferme du Code civil, est liée au mode d'exploitation du bien loué. Si le locataire confie la terre agricole à un fermier ou à des salariés agricoles, dans ce cas, le contrat est un bail à ferme soumis au Code civil. En revanche, si la terre louée est exploitée directement et personnellement par le fermier, le contrat est un *Mozara'a* avec allocation soumis à la loi des relations agricoles. L'exploitation personnelle est donc le critère qui différencie le bail à ferme du Code civil du *Mozara'a* avec allocation de la loi sur les relations agricoles (2)

2 - L'exploitation personnelle : une condition subjective pour l'application du statut du *Mozara'a*

23. En droit syrien, l'exploitation personnelle n'est pas une obligation légale imposée par la loi. Il s'agit d'un critère subjectif dans la main du bailleur pour la qualification du contrat du *Mozara'a*. Le bailleur peut écarter l'application de la loi spéciale en stipulant dans le bail que l'exploitation personnelle n'est pas obligatoire et que les dispositions du bail à ferme du Code civil s'appliquent au contrat. En cas d'absence de stipulation contractuelle, il faut se référer à la situation concrète. En effet, la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 a insisté à plusieurs reprises sur l'obligation d'exploiter personnellement le bien loué. Elle a insisté également sur la qualité personnelle et professionnelle de l'exploitant dans le *Mozara'a*. D'abord, l'article 16 de la loi sur les relations agricoles a défini l'exploitant avec allocation : celui qui s'engage à exploiter la terre louée lui-même ou avec sa famille. Ensuite, l'article 162 de la même loi prévoit que l'exploitant peut utiliser des salariés agricoles pour l'aider à exécuter son contrat. Enfin, selon l'article 180 de la loi, l'exploitant ne peut ni céder, ni sous-louer le

⁴⁷BEJEK. B., *op. cit.*, n°18.

bien loué sans l'accord du bailleur. D'ailleurs, la circulaire explicative de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 dispose que sont exclus de l'application de cette loi, les entrepreneurs qui n'exploitent pas personnellement et dont le rôle se limite à louer la terre agricole et à la faire louer par des exploitants ou des salariés agricoles⁴⁸. Le locataire qui a la qualité d'exploitant et bénéficie des dispositions de la loi sur les relations agricoles est celui qui exploite le bien loué lui-même ou avec l'aide de sa famille et/ou des salariés agricoles. Le bailleur conclut donc un contrat de *Mozara'a* quand il trouve que la qualité personnelle du locataire est importante pour l'exploitation de son bien agricole.

Ainsi, la Cour de cassation syrienne et le haut conseil d'arbitrage agricole⁴⁹ ont affirmé, à plusieurs reprises, que le critère qui distingue le bail à ferme du *Mozara'a* avec allocation est l'exploitation personnelle de la terre agricole⁵⁰ : l'exploitation personnelle est obligatoire dans le *Mozara'a*, alors que ce n'est pas le cas dans le bail à ferme. Il a été jugé que : « l'élément substantiel pour distinguer le contrat de bail de celui de *Mozara'a* avec allocation réside dans la manière d'exécuter le contrat, soit par l'exploitant lui-même soit par un tiers qui est un autre exploitant. En effet, lorsque les autres conditions requises sont réunies et lorsque l'exploitant cultive la terre lui-même ou avec sa famille, le contrat est considéré comme un contrat de *Mozara'a* avec allocation, alors que, lorsque l'exploitant utilise des tiers exploitants pour son compte afin d'exécuter son contrat de *Mozara'a* et de cultiver la terre louée, ce contrat est considéré comme un contrat du bail rural »⁵¹.

24. En cas de désaccord entre les contractants concernant la nature de leur contrat, le preneur invoque la qualification qui lui est plus favorable, le *Mozara'a*, alors que le propriétaire revendique la nature de bail à ferme. Cette situation est fréquente lorsqu'il n'existe pas de clause imposant l'exploitation personnelle ou interdisant la sous-location, ou en cas de bail verbal, pratique généralisée dans les campagnes syriennes. Dans cette situation, le juge doit s'inspirer des circonstances de l'exploitation : la qualité du preneur, la surface de la terre agricole... etc. Ainsi, selon la Cour de cassation syrienne, si la surface de la terre louée se situe dans la limite de l'exploitation normale du preneur et sa famille, le bail est un *Mozara'a*. En revanche, si la surface dépasse cette limite, le contrat est un bail à ferme soumis au Code civil

48BEJEK. B., *op. cit.*, n° 19.

49Le haut conseil d'arbitrage agricole était un tribunal d'exception qui traitait les conflits agricoles. Ce conseil a été créé par la loi sur relations agricoles n° 134 de 1958 et il a été supprimé par la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004.

50V., les arrêts suivants de la cour de cassation syrienne (arrêt n° 385 du 11 mai 1961, n° 646 du 4 septembre 1961 et n° 1201 du 22 juin 1963) voir aussi l'arrêt du haut conseil d'arbitrage agricole n° 15 du 11 mars 1961. Ces arrêts sont cités par BEJEK. B., *op. cit.*, p. 27.

51Cass. sy., n° 385 du 11 mai 1961, arrêt cité par JENDI. S., *op. cit.*, n° 324.

pendant son exécution et lors de son expiration⁵². En Syrie, la profession du locataire, la résidence et les utilisations des salariés agricoles jouent aussi un rôle important pour la qualification du bail rural. Si l'agriculture est la profession principale et habituelle du preneur et si ce dernier habite à la ferme, dans ce cas-là le bail est un *Mozara'a* soumis au droit spécial. En revanche, si le preneur utilise de la main d'œuvre agricole et habite en ville, le contrat est un bail à ferme soumis au Code civil. Ainsi, le haut conseil d'arbitrage agricole⁵³ s'est appuyé sur la profession du preneur pour la qualification d'un bail à ferme. En l'espèce, l'un des preneurs était médecin, avait une clinique à Homs et y habitait ; l'autre était un commerçant très connu et agent auprès de plusieurs sociétés nationales et étrangères. En outre, l'exploitation était confiée à vingt-six salariés agricoles qui habitaient dans le village loué. Pour les juges, il en résultait que les preneurs n'avaient aucune relation avec l'exploitation et que le contrat était un bail à ferme soumis au Code civil⁵⁴.

25. Dans le cas où un preneur exploite personnellement une partie de la terre, qui fait l'objet du bail, et sous-loue l'autre partie à un autre fermier, on peut se demander quelle est la nature juridique du bail. La Cour suprême syrienne a répondu à cette question dans un arrêt en 1961⁵⁵. Elle a considéré que la relation juridique entre les cocontractants est une relation qui mélange les caractères civil et agricole, et que, par conséquent, il faut identifier le caractère prépondérant. Dans des arrêts plus récents, la Cour Suprême a précisé que si le locataire a exploité personnellement ou avec l'aide de salariés agricoles une partie du bien loué et fait exploiter l'autre partie par des fermiers, dans ce cas, la partie exploitée personnellement était soumise aux dispositions de la loi sur les relations agricoles et la partie exploitée indirectement était soumise aux dispositions du Code civil⁵⁶. En d'autres termes, l'exploitation personnelle n'est pas une obligation légale. Elle n'est que la condition nécessaire pour l'application du droit spécial, et cette condition est subjective et subordonnée à la volonté des parties. Les contractants, au premier chef desquels on trouve le propriétaire, sont libres d'opter pour le *Mozara'a* ou le bail à ferme selon que la qualité et la personnalité du preneur sont importantes ou non. En réalité, la loi spéciale, qui vise à assurer la stabilité et la sécurité de l'exploitation agricole, ne s'applique que rarement. La pratique contractuelle démontre que les propriétaires

52Cet arrêt est cité par IDRIS A, ABED ALKADER A-A., « L'universel dans les relations agricoles », 2^e éd, Damas, Al Maktaba Al Kanouniya, 2002, p. 225.

53Le Haut conseil d'arbitrage agricole est un tribunal d'exception qui regarde les conflits qui résultent de l'application du droit spécial. Cet organe a été créé par la loi des relations agricoles de 1958 et a été aboli en 2004.

54Arrêt n° 23 du 11 février 1965 cité par BEJEK. B., *op. cit.*, p. 36 et 37.

55Arrêt cité par AL GHAZZI. S., MAZZIK.F., SHAMES AL DINE. A., « La loi de réforme agraire, La loi des relations agricoles et ses modifications », Alep, Matbaat Al Founoun, 1964, p. 140.

56BEJEK. B., *op. cit.*, n° 18.

et les grands exploitants préfèrent souvent écarter les dispositions du statut du *Mozara'a* et confier leurs terres sous la forme du bail rural du droit commun⁵⁷.

26. En 2004, le législateur a adopté une nouvelle loi sur les relations agricoles (la loi n° 56 de 29 décembre 2004). Cette loi a abrogé la loi sur les relations agricoles n°134 de 1958. Cependant, elle reste applicable aux contrats qui ont été conclus avant le 20 janvier 2005. La distinction entre le bail à ferme du Code civil et le contrat du *Mozara'a* n'est plus pertinente car la nouvelle loi sur les relations agricoles de 2004 a consacré le principe de la liberté contractuelle du Code civil pour le contrat du *Mozara'a*. Elle n'encadre que la résiliation et la cession du contrat du *Mozara'a*.

La nouvelle loi de 2004, à la différence de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, définit le contrat de *Mogarassa'a* qui était soumis aux usages locaux jusqu'à son entrée en vigueur. Ce contrat ressemble au bail à complant en droit français.

B - La définition du *Mogarassa'a*

27. Le contrat du *Mogarassa'a* est utilisé dans les régions de montagne pour planter des arbres, notamment des oliviers. Ni le Code civil ni la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 n'ont défini le contrat du *Mogarassa'a*. Ce dernier est demeuré soumis aux usages locaux jusqu'à l'adoption de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004. Cette dernière lui a consacré un chapitre et l'a considéré comme une variété de bail rural. Selon l'article 147 de la loi, le *Mogarassa'a* est un contrat par lequel une partie s'engage à céder à une autre partie qui s'engage à la planter et à soigner les plantes jusqu'à l'expiration du contrat en contrepartie d'un pourcentage de la terre plantée.

Cette loi de 2004 est libérale. Elle accorde aux parties la liberté de fixer la durée de leur contrat. Concernant le prix, l'article 148 prévoit que si le contrat ne précise pas la part due au *Moghahresse* (celui qui s'engage à planter), ce dernier a droit à 40 % de la propriété des terres et des plantes pour les contrats qui sont conclus après la mise en vigueur de cette loi. La nouvelle loi a donc adopté le principe de la liberté contractuelle non seulement en matière de durée, mais aussi de prix. Soulignons cependant que la contrepartie des contrats conclus avant le 20 janvier 2005⁵⁸ reste soumise aux usages locaux selon lesquelles les parties partagent la propriété du bien par moitié.

⁵⁷JENDI. S., *op. cit.*, n° 362.

⁵⁸Date de la publication de la nouvelle loi sur les relations agricole n° 56 de 2004 dans le JO.

Selon le 1^{er} alinéa de l'article 149 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, le *Moghahresse* doit payer les plantes et toutes les opérations agricoles nécessaires pour les plantes jusqu'à la fructification. Mais les parties partagent la charge des engrais et des pesticides selon la part de chacun définie par le contrat. Toutefois, cette disposition n'est pas d'ordre public. Le propriétaire peut donc insérer dans le contrat une clause selon laquelle les engrais et les pesticides sont à la charge du *Moghahresse*. Le *Moghahresse* peut cultiver la terre objet du *Mogarassa'a* pour y produire des légumes, du blé... etc., à condition que ces derniers ne nuisent pas aux plantations.

L'article 150 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 prévoit que le *Moghahresse* doit planter dans un délai maximal de deux ans. À défaut de plantation, le contrat se limite seulement à la surface qui a été plantée, à condition qu'elle comprenne au moins 50 % de la totalité de la terre objet du *Mogarassa'a*. Si le *Moghahresse* ne plante pas au moins 50 % de la totalité du bien foncier objet du *Mogarassa'a*, le propriétaire peut demander la résiliation du contrat et des dommages-intérêts s'il démontre qu'il a subi un préjudice.

Selon le même article, le contrat de *Mogarassa'a* prend fin au terme fixé dans le contrat. Le propriétaire doit, dans un délai maximal d'un an après l'expiration du contrat, transférer au *Moghahresse* à la conservation des hypothèques sa part de la propriété de la terre plantée qui est fixée par les parties, sinon c'est une part de 40 % des terres et des plantes. Selon ce texte, le propriétaire a un an pour partager la propriété de la terre plantée avec le *Moghahresse*. Ce dernier peut saisir le tribunal de première instance si le propriétaire n'exécute pas son obligation. À la différence du bail à ferme et des contrats de *Mozara'a*, le contrat de *Mogarassa'a* accorde à l'exploitant un droit réel. Ce dernier ne se limite pas à la propriété des plantations mais aussi au bien foncier. Il importe de souligner que le Code civil syrien prohibe les contrats qui transfèrent seulement la propriété des plantes sans la propriété de la terre⁵⁹.

28. Le 1^{er} alinéa de l'article 151 de la loi sur les relations agricoles dispose que le contrat du *Mogarassa'a* après son expiration ne se convertit en contrat du *Mozara'a* que par accord écrit entre les parties. En cas de désaccord, chacun est libre d'exploiter sa part par lui-même ou par un tiers. Le second alinéa de même article dispose que le contrat du *Mogarassa'a* devient un contrat de *Mozara'a* pour la part du propriétaire, si celui-ci n'a pas transféré au *Moghahresse* à la conservation des hypothèques sa part de propriété et à condition que le *Moghahresse* ait exécuté ses obligations contractuelles. Le contrat de *Mozara'a* perdure jusqu'à la

⁵⁹BEJEK. B., *op. cit.*, n° 39.

transformation de la propriété de la part du *Moghahresse* à la conservation des hypothèques. Le *Moghahresse* exploite donc une partie de la terre en tant que propriétaire consacrant sa part, et en tant que preneur à bail concernant la part du propriétaire.

Le propriétaire peut, après l'expiration du *Mogarassa'a*, conclure avec le *Moghahresse* un contrat de *Mozara'a* pour sa part de propriété. Dans ce cas, le *Moghahresse* exploite sa part en tant que propriétaire et la part du propriétaire en tant que locataire (exploitant)⁶⁰.

29. Nous pouvons déduire des textes qui réglementent le contrat du *Mogarassa'a* que ce contrat ressemble au bail à complant en droit français. En France, le bail à complant a fréquemment été pratiqué en viticulture. Actuellement, il n'est utilisé que rarement. Le Code rural français à l'inverse de la nouvelle loi syrienne sur les relations agricoles n° 56 de 2004, ne comporte aucune définition du bail à complant⁶¹. Selon la doctrine, il s'agit : « d'un contrat aux termes duquel un propriétaire de parcelles de terre-plantée (une vigne en générale) ou non confère un droit réel à un preneur, dit le complanteur, qui s'oblige à les complanter- autrement dit à planter si cela n'est pas déjà fait- ou à les cultiver selon le cas et ce, afin de lui permettre de les exploiter »⁶².

Nous remarquons que le bail à complant ressemble au contrat du *Mogarassa'a* parce que les deux contrats confèrent, en principe, un droit réel à l'exploitant. De plus, dans les deux contrats, l'exploitant s'engage, en principe, à planter le bien rural objet du contrat. Mais, dans le bail à complant, le droit réel accordé au complanteur n'inclue que la propriété des plantations et parfois le droit du complanteur se limite à la jouissance des plantations⁶³, alors que le contrat du *Mogarassa'a* transfère, en fin du contrat, au *Moghahresse* non seulement la propriété des plantations mais aussi la propriété d'une partie du bien foncier. D'ailleurs, l'objet du bail à complant peut être un bien rural déjà planté (une vigne en générale) ou non, tandis que l'objet de contrat du *Mogarassa'a* doit être toujours un bien rural non planté en totalité.

Dans le bail à complant, la redevance due au bailleur est une part de récolte qui demeurerait soumise aux usages locaux jusqu'à l'adoption de la loi d'adaptation agricole n° 88-1202 du 30 septembre 1988⁶⁴. Actuellement, l'article L. 441-1 énonce que : « la redevance due

60 Dans le contrat du *Mozara'a*, les lois sur les relations agricoles syriennes ont appelé exploitant au locataire.

61 Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux - Fasc. 360 : BAUX RURAUX. – Bail à domaine congéable. – Bail à complant, 2010, n° 26, par MORAUX. J.-P.

62 BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., « Droit rural : Entreprise agricole, Espace rural, Marché agricole », LexisNexis, Paris 2013, n° 167.

63 Jcl.Not, Fasc. 360 : BAUX RURAUX. – Bail à domaine congéable. – Bail à complant, 2010, n° 27, par MORAUX. J.-P.

64 *Ibid.*, n° 31.

au propriétaire est versée dans les conditions déterminées par un arrêté préfectoral, sur proposition de la commission consultative départementale des baux ruraux », tandis que la contrepartie due au *Moghahresse* est une part de la propriété du bien foncier qui est soumise à la négociation contractuelle. Dans le bail à complant, il incombe au complanteur de payer la contrepartie du contrat, alors que dans le contrat du *Mogarassa'a*, il incombe au propriétaire de transférer une partie de la propriété foncière.

Le bail à complant et le contrat du *Mogarassa'a* sont cessibles. Dans le *Mogarassa'a*, ni le propriétaire ni le *Moghahresse* ne disposent d'un droit de préemption alors que dans le bail à complant, les deux parties bénéficient du droit de préemption. L'article L.441-9 du Code rural prévoit que : « Le propriétaire, en cas de vente du droit de complant qui grève son immeuble à une personne autre qu'un ascendant ou un descendant du complanteur et le complanteur en cas de vente de l'immeuble grevé de son complant, lorsqu'il s'agit d'une parcelle dont il est le seul métayer, bénéficient d'un droit de préemption à prix égal. Le vendeur doit notifier la vente et le prix au bénéficiaire du droit de préemption. ». Si le preneur veut céder son droit de complant, il doit notifier au bailleur le prix de cession et le nom de l'acquéreur lorsque ce dernier n'est ni ascendant ni descendant du preneur. En cas de vente du bien, le propriétaire doit aussi notifier au preneur les conditions de vente pour qu'il puisse exercer son droit de préemption⁶⁵.

Le contrat du *Mogarassa'a* est très peu pratiqué en Syrie et le bail à complant est en train de disparaître. Le Code rural français prévoit des mesures d'aménagement entre le propriétaire et le complanteur pour faciliter la disparition de ce contrat⁶⁶. C'est la raison pour laquelle nous avons seulement exposé les grandes lignes de ces contrats dans notre étude.

En résumé, pour assurer la stabilité juridique au bail rural, le législateur français a adopté une définition objective du bail rural fondées sur des critères légaux. Dès que ces critères sont réunis, le statut du fermage s'impose aux parties. Or, le législateur syrien a privé le bail rural de la stabilité juridique, car il a adopté une définition subjective du bail rural. L'application du statut du *Mozara'a* est subordonnée à la volonté des parties. Ces derniers peuvent l'écarter par clause contractuelle.

65BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 167.

66Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux - Fasc. 360 : BAUX RURAUX. – Bail à domaine congéable. – Bail à complant, 2010, n° 37, par MORAUX., J.-P.

Section 2- Donner une stabilité au bail rural syrien

30. Dans cette partie, nous rechercherons comment faire évoluer le droit syrien au regard du droit français pour assurer une stabilité au bail rural.

En 1945 et 1946, à la suite de la Seconde Guerre Mondiale, le législateur français a adopté le statut du fermage. L'objectif de ce statut était d'assurer la stabilité des exploitations agricoles et d'assurer la sécurité alimentaire pour les Français⁶⁷. Au début, le statut du fermage n'avait donné aucune définition du bail rural. La jurisprudence a rempli cette tâche⁶⁸. Mais la stabilité juridique constitue une nécessité sociale, économique et juridique⁶⁹, c'est la raison pour laquelle la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980 a adopté une définition objective⁷⁰ générale du bail rural qui permet de savoir dans quels cas le statut s'applique⁷¹. La définition de la loi française, à la différence de la loi spéciale syrienne, est impérative, prime la définition civile du bail rural, et les parties ne peuvent pas s'en écarter par clause contractuelle (§ 1).

§ 1- Une définition impérative du bail rural assurant la stabilité du bail rural en droit français

31. Pour assurer la stabilité juridique du bail rural, le législateur français, à la différence du législateur syrien, a adopté une définition générale impérative du bail rural. Cette définition est fondée sur des critères objectifs et les parties, notamment le bailleur, ne peuvent pas l'écarter par clause contractuelle (A).

A- Une définition générale du bail rural basée sur des critères objectifs

32. L'article L.411-1 du Code rural déclare d'ordre public les conditions légales permettant de définir le bail rural : « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L.311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2 ». La

67VINCENT. B., Ordre public et statut du fermage:entre protection et liberté, *RD. rur.*, janvier 2009.

68JurisClasseur Procédures Formulaire > V° Bail à ferme, Fasc. 10 : BAIL À FERME, 2 Octobre 2013, n° 4, par PITAUD. CH et LIÈVREMENT. CH.

69GRIMALDI. M., La sécurité juridique, un défi authentique, *Deffrénois*, 2015, n° 12.

70UBAUD-BERGERON. M., Sécurité juridique et contrats administratifs, *RD public*, 1 mai 2016, n° 3.

71KRAJESKI.D., « Droit rural », Paris, Deffrénois, Lextenso, 2016, n° 92.

réunion de ces conditions conduit systématiquement à la qualification du bail rural, car les parties ne peuvent pas modifier les dispositions qui sont expressément déclarées d'ordre public (1)⁷².

1 - Définition légale basée sur des conditions objectives

33. Selon l'article L. 411- 1 du Code rural et de la pêche maritime, quatre conditions objectives sont nécessaires pour la qualification du bail rural : une mise à disposition (a) ; à titre onéreux (b) ; une vocation agricole du bien mis à disposition (c) ; une mise à disposition en vue d'y exercer une activité agricole (d).

a- Une mise à disposition

34. Le statut du fermage suppose un contrat entre le fermier et le propriétaire, selon lequel ce dernier transfère la jouissance du bien loué au premier. Dans un arrêt récent, la Cour de cassation exige que la mise à disposition ait un caractère exclusif. Il a été jugé que : « Attendu qu'ayant retenu que M. X. n'apportait pas la preuve de l'existence d'une jouissance exclusive des parcelles revendiquées, la cour d'appel a pu déduire de ce seul motif que la convention litigieuse ne pouvait être requalifiée en bail à ferme »⁷³. Un auteur critique cette décision qui impose la condition d'exclusivité : « L'exclusivité dont il s'agit ne présente, au vrai, guère d'originalité : le statut suppose qu'il soit convenu entre les parties de ce que l'exploitant du fonds jouira seul de tous les fruits, principaux ou accessoires, venant sur le fonds loué »⁷⁴. Toutefois, la condition d'exclusivité de jouissance est relative. Il est admis que le propre des biens ruraux est d'être le siège d'usages multiples que la convention doit organiser. Un auteur propose de lui substituer une exigence de prépondérance⁷⁵.

La convention doit aussi aboutir à un transfert de jouissance continue⁷⁶. Il a été jugé que : « la mise à disposition (...) moyennant une redevance et aux conditions devant normalement assurer la mise en valeur et la conservation du domaine, des terres destinées à une production agricole même déterminée, lui laissant pour cela, et pendant le temps nécessaire à cette production, ... »⁷⁷.

⁷²BODIGUEL. L., Les clauses environnementales dans le statut du fermage, *RD. rur*, décembre 2011, étude 16.

⁷³Cass. 3^e civ, 18 juin 2013, n° 12-19.084, *RD. rur*, octobre 2013, comm. 162, obs. CREVEL. S.

⁷⁴*RD. rur*, octobre 2013, comm. 162, obs. CREVEL. S.

⁷⁵KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 95.

⁷⁶DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., « Droit agraire 1^{er} volume Droit de l'exploitation », 2^e éd, Economica, 1994, n° 101.

⁷⁷Cass. Soc., 24 mai 1962, Bull. N° 476.

L'occupation de la terre sans titre juridique est un type d'usurpation. La transmission de jouissance et la maîtrise du bien loué, accordée par le propriétaire au preneur, doivent être durable et indépendante. La meilleure preuve de la durabilité, selon la doctrine, est l'obligation d'entretien mise à la charge du preneur. Dans la jurisprudence avant la loi du 1^{er} août de 1984, notamment en matière de vente d'herbe, la répétition de l'utilisation du bien loué n'était pas suffisante pour satisfaire à la condition de continuité qui exige un aménagement permanent du bien loué⁷⁸. La mise à disposition exige aussi que le preneur gère l'immobilier de façon indépendante « car la subordination exclut l'exploitation »⁷⁹. La direction de l'exploitation agricole et la liberté professionnelle du preneur est un élément essentiel du bail rural qui le distingue des autres conventions.

b- A titre onéreux

35. Le statut du fermage ne s'applique que si la mise à disposition est à titre onéreux. En absence de contrepartie, le contrat est un prêt à usage régi par la convention entre l'exploitant et le propriétaire⁸⁰. Les juges sont tenus de vérifier l'existence de cette contrepartie : la Cour suprême française a cassé une décision de la cour d'appel de Riom qui avait reconnu la qualification du bail rural sans chercher l'existence d'une contrepartie à la mise à disposition du bien en cause⁸¹.

Le texte sur le statut du fermage ne précise la nature de la contrepartie. La jurisprudence qualifie la convention du bail rural dès lors qu'il existe une contrepartie qui représente une prestation tangible⁸², peu importe sa nature et sa régularité (paiement des impôts, hébergement, soins, livraisons de denrées, etc.)⁸³. Cependant, la cour suprême française a approuvé la cour d'appel de Nancy qui a refusé de reconnaître que la préservation des droits à paiement issus de la politique agricole commune, détenus par le propriétaire, constitue la contrepartie de la mise à disposition du bien loué : « Mais attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des preuves qui lui étaient soumises, que la valorisation patrimoniale des terres par l'exploitant qui perçoit les droits à paiement unique [DPU] qui lui sont concédés par le propriétaire, et la préservation desdits droits au bénéfice de celui-ci, n'était pas de nature à constituer la contrepartie onéreuse de la mise à disposition des terres, la cour d'appel, qui a pu en

78LORVELLEC.L., « Droit rural », Paris, Masson, 1988, n° 123.

79LORVELLEC. L, COLLART.-DUTILLEUL.F., « les baux ruraux », Sirey, 1993, n° 33.

80KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 95.

81Cass. 3^e civ, 17 nov. 1998, n° 97-12409.- Jcl. Baux Ruraux , BAUX RURAUX. - Statut du fermage et du métayage. - Champ d'application, fasc. 110, 2016, n° 14, par MOREAU. J.-P.

82KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 95, p. 102.

83BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 145.

déduire, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que M. Pascal X... n'était pas titulaire d'un bail à ferme, a légalement justifié sa décision »⁸⁴. Dans ce litige, la haute juridiction française a privé le DPU de caractère patrimonial. Cette décision a été critiquée par la doctrine⁸⁵ pour plusieurs raisons. D'abord, le règlement n° 1782/2003 du 29 septembre 2003, qui constitue la source des DUP, donne valeur patrimoniale aux ces droits et autorise l'exploitant les transmettre à titre onéreux ou gratuit⁸⁶. Ensuite la Cour de cassation elle-même a reconnu plusieurs fois la valeur des DPU. Enfin, la doctrine qualifie les DUP comme des droits incorporels ayant une valeur économique et spéculative : « Ce sont des droits incorporels puisque, dénués de substance, ils se réduisent à leur objet et leur valeur. Ils sont commercialisables puisque le règlement autorise leur transfert aussi bien à titre gratuit (succession, donation, prêt) qu'à titre onéreux (cession, location) »⁸⁷.

c - Un immeuble à usage agricole

36. Selon l'article L. 411-1 du Code rural, l'application du statut du fermage exige que l'objet de la convention soit un immeuble et que ce dernier ait une destination agricole. L'objet du bail rural est donc nécessairement immobilier et non pas une activité économique, même si le législateur rural depuis 1980 a commencé à abandonner la notion foncière de l'activité agricole⁸⁸. Selon la doctrine, un immeuble par nature est nécessaire pour que le statut s'applique : « On voit mal en effet un tel contrat s'appliquer à des immeubles par destination (cheptel mort ou vif), sans concerner le fonds immobilier auquel ils sont censés être affectés à titre d'accessoires »⁸⁹. Le bail rural a donc, en principe, un caractère immobilier en droit français⁹⁰. Cette conception du bail rural n'est pas en phase avec la tendance législative actuelle qui tente de séparer l'entreprise agricole du patrimoine foncier.

37. La question qui se pose est de savoir si l'affectation agricole de bâtiment doit être naturelle (aspect objectif) ou si elle suit la volonté des contractants (aspect subjectif) ? Le bail, reste-il rural en cas de discordance entre l'élément objectif et l'élément subjectif ⁹¹, c'est-à-

84Cass. 3^e civ, 24 avr.2013, n° 12-12677. - *RD. rur*, mai. 2013, comm.80, note CREVEL. S.

85*RD. rur*, mai. 2013, comm.80, note CREVEL.S.

86COLLART DUTILLEUL. F., La nature juridique des droits à paiement unique, *RD. rur*, juin 2005, étude 11. - BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 230 et s.

87COLLART DUTILLEUL. F., La nature juridique des droits à paiement unique, *RD. rur*, juin 2005, étude 11. - *RD. rur*, mai. 2013, comm.80, note CREVEL. S.

88Jcl. Notarial Formulaire, V° Exploitation agricole - Fasc. 24 : BAIL À FERME. – L'exploitation agricole dans le statut du fermage, novembre 2015, n° 3, par GRIMONPREZ. B.

89*Ibid.*

90*Ibid.*

91DUPERYON Ch, THERON J-P, BARBIERI J-J, *op. cit.*, n° 116.

dire si le bien loué a une nature agricole, mais que les parties lui ont affecté une autre finalité ? Un auteur constatait qu'avant la loi du 4 juillet 1980, la jurisprudence hésitait entre un critère subjectif et objectif. Selon le même auteur, : « la synthèse de cette jurisprudence paraît avoir été effectuée par le législateur de 1980 lorsqu'il dispose que la convention doit porter sur un immeuble à usage agricole » « en vue de l'exploiter »⁹².

L'application de statut du fermage pose des difficultés lorsque le bien loué constitue un ensemble qui comporte une partie agricole et une partie non agricole. Dans ce cas, tout dépend du caractère prépondérant du bien loué ; si la partie principale est agricole le bail sera rural et donc le statut du fermage s'applique à l'ensemble. Dans un cas très particulier, la Cour de d'appel d'Amiens a jugé que : « Le bail portant sur une maison d'habitation, un bâtiment agricole et une pâture doit être qualifié de bail mixte à usage d'habitation et professionnel et non de bail rural. Le contrat de bail est intitulé « bail de maison » et précise que les locaux sont loués à usage principal d'habitation et à usage de stockage de pommes, le preneur ayant l'autorisation d'exercer une activité commerciale pour vendre les produits de la maison. »⁹³.

38. Il importe d'indiquer que, en principe, le propriétaire détient la possibilité de contracter séparément plusieurs baux de nature différente avec un même locataire : il peut conclure un bail d'habitation pour les biens à usage d'habitation et un bail rural pour les parcelles agricoles. Toutefois, dans le domaine agricole, l'ordre public du statut du fermage permet de faire prévaloir une autre solution : la Cour de cassation n'a en effet pas admis cette opération car le « découpage » des biens loués avait pour but de contourner les dispositions du statut du fermage. Il a été jugé : « que, par la conclusion des trois baux, avait été artificiellement opéré le découpage d'une unité économique agricole dans le but de mettre en échec le statut du fermage et de tirer des revenus supplémentaires de la location des bâtiments d'habitation indispensables à l'exploitation d'un domaine rural consacré à l'élevage » et que le bail d'habitation était « indissociable des baux à ferme consentis à un tiers agriculteur »⁹⁴. La Cour suprême a ainsi fondé sa décision sur deux motifs : d'une part, les biens ruraux et le bien d'habitation constituent une unité économique ; d'autre part, le bien d'habitation était indispensable pour l'exploitation agricole⁹⁵. Le problème de qualification du bail rural se pose aussi lorsque le bien loué n'a pas une destination agricole particulier, mais qu'il peut être utilisé pour l'exer-

⁹²*Ibid.*, n° 116.

⁹³CA Amiens, 13 mars 2008, Numéro JurisData : 2008-358172, *RD. rur.*, mai 2008, comm. 85.

⁹⁴Cass. 3^e civ, 14 avril 2016, n° 14-25.437. - *RD. rur.*, août 2016, comm. 180, obs CREVEL. S.

⁹⁵Un auteur s'est demandé si ces deux critères étaient cumulatifs, alternatif ou s'ils se renforçaient seulement l'un l'autre. - CREVEL. S., *RD. rur.*, août 2016, comm. 180.

cice d'activités agricoles (par exemple un bâtiment susceptible de recevoir une destination artisanale ou de servir à un fermier pour loger son matériel)⁹⁶.

d- L'intention d'exploiter l'immeuble en vue d'y exercer une activité agricole

39. Cette condition montre que l'usage agricole du bien loué est une condition nécessaire mais pas suffisante. Il a été jugé que l'utilisation d'une parcelle rurale pour parquer des chevaux réservés à un usage personnel et de loisirs ne peut pas conduire à la qualification du bail rural⁹⁷. Il faut que le preneur exerce des activités agricoles qui sont définies à l'article L.311-1 du code rural⁹⁸. Le statut du fermage ne s'applique pas si le bien a une destination agricole intrinsèque dès lors que les parties ne le destinent pas à un usage agricole : par exemple, un pré loué pour servir de terrain de sport⁹⁹. Pour que le statut du fermage soit applicable : « L'affectation agricole doit être objectivement possible et la destination agricole subjectivement voulue »¹⁰⁰.

Dans sa thèse, Madame COUTURIER relève l'importance de l'élément subjectif : « Dès lors qu'il y a discordance entre l'élément objectif et subjectif, ce dernier est supérieur à la réalité agricole du fonds et emporte la qualification. Les parties ne peuvent envisager de cacher la nature véritable de l'activité en concluant un bail rural malgré une destination voulue discordante. Le caractère d'ordre public du fermage obligeant à une stricte vérification de ses conditions d'application. L'autonomie de la volonté est totale : elle domine la détermination de la destination du fonds. Par contre, la qualité du preneur n'est pas déterminante, elle intervient comme indice dans les contrôles de qualification judiciaire »¹⁰¹. Il en résulte que cette condition est plus subjective qu'objective. En cas de litige, le juge du fond doit chercher l'intention commune des parties au jour de la conclusion du bail. Les circonstances de fait sont des indicateurs importants de cette intention, comme la situation des parcelles et leur superficie¹⁰². L'objectif de cette condition n'est donc pas la protection du fonds agricole mais l'exploitation agricole¹⁰³. En revanche, l'exigence d'exercer une activité agricole ne nécessite pas que le pre-

96DUPERYON C, THERON J-P, BARBIERI J-J, *op. cit.*, n° 118.

97Cass. 3^e civ, 23 juin 2015, n° 13-22.076.

98Cet article fait l'objet d'une étude approfondie ultérieurement (v., *infra* n° 71 et s).

99DUPERYON.CH., THERON J.-P., BARBIERI.J.-J., *op. cit.*, n° 120.

100*Ibid.*, n° 120.

101COUTURIER.I., « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques) », L'Harmattan 1994, p. 126 et 127.

102KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 97.

103*Ibid.*, n° 98.

neur exerce la profession agricole à titre exclusif ou principale. Le preneur peut généralement exercer des activités commerciales en parallèle des activités agricoles¹⁰⁴.

L'exercice des activités agricoles est donc nécessaire pour appliquer le droit spécial. Cette notion sera étudiée ultérieurement¹⁰⁵.

40. Le législateur rural syrien, à la différence de son homologue français, adopte une définition subjective du bail rural et subordonne l'application du statut du *Mozara'a* à la volonté des contractants. En effet, en droit français, les dispositions du droit rural priment celles du code civil, alors qu'en droit syrien, les dispositions de la loi spéciale rurale coexistent avec celles du Code civil. L'application de la loi spéciale, qui vise à assurer une stabilité juridique et un certain équilibre contractuel dans les relations entre bailleur et fermier, est donc soumise à la volonté des parties, notamment celle du bailleur, économiquement le plus puissant. Cette disposition dépouille le droit spécial de son objectif principal (la protection et la stabilité juridique du preneur), met le preneur à la merci du propriétaire et lie la protection juridique de la loi spéciale à la volonté du propriétaire. En effet, le premier article de l'ancienne loi sur les relations agricoles n°134 de 1958 dispose que l'objectif de cette loi est l'exploitation de la terre nationale de façon utile, et la création des relations sociales équitables entre les citoyens. Or, la justice sociale ne sera jamais réalisée en subordonnant l'application du droit spécial à la volonté des contractants. La pratique contractuelle démontre que les parties, notamment les propriétaires, écartent le statut du *Mozara'a* par une clause contractuelle. Ils préfèrent conclure le bail rural du droit commun afin d'éviter les règles impératives de la loi spéciale. Le recours progressif au bail à ferme du Code civil dans la campagne syrienne est accompagné d'une progression plus importante de l'utilisation du salariat agricole¹⁰⁶. En réalité, les grands fermiers n'exploitent pas personnellement le bien affermé mais utilisent des ouvriers agricoles pour mettre en valeur le bien loué car en droit syrien, à la différence du droit français, l'exploitation personnelle n'est ni une condition à la conclusion, ni une condition de validité du bail rural.

41. Pour assurer la stabilité juridique du bail rural, nous appelons le législateur syrien à suivre son homologue français en adoptant une définition légale impérative du bail rural. Nous proposons également au législateur syrien d'insérer, dans la loi spéciale sur les relations agricoles, un nouvel article qui définit légalement le bail rural comme l'article L. 411-1 du

104 *Ibid.*, n° 99.

105 V., *infra* n° 49 et s.

106 JENDI. S., *op. cit.* n° 362.

Code rural français, mais avec une petite modification. L'article proposé dispose que toute mise à disposition à titre onéreux d'une unité de production en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article 4, est régie par les dispositions de la présente loi. Les dispositions de cet article sont d'ordre public, elles priment celles du bail à ferme du Code civil. Dans cet article, nous avons essayé d'adopter une définition moderne du bail rural correspondant à la nouvelle notion d'activités agricoles qui s'est progressivement émancipée du support foncier¹⁰⁷. Nous avons écarté le caractère immobilier du bail rural qui a été critiqué par la doctrine française. En effet, selon la définition française du bail rural, « l'ensemble des éléments de l'exploitation (au sens d'unité de production) n'entrent pas dans le champ du bail »¹⁰⁸. En réalité, selon la définition proposée, le bail rural peut porter sur des élevages ou des cultures hors sol dès lors qu'ils constituent une unité de production.

Si cette définition était adoptée, les dispositions du *Mozara'a* avec allocation primeraient celles du bail à ferme du Code civil. Le statut du *Mozara'a* s'appliquerait à tous les types de bail rural actuels : le bail à ferme, le *Mozara'a* avec allocation et le *Mozara'a* avec participation. Les parties ne pourraient pas y échapper par clause contractuelle.

B - Bail rural par présomption légale

42. Pour renforcer la sécurité juridique du bail rural, le droit français a posé une présomption de qualification de bail rural pour certaines conventions pratiquées pour contourner les dispositions impératives du statut du fermage. Il s'agit de la vente d'herbe **(1)** et de la prise en pension d'animaux **(2)**.

1 - Vente d'herbe

43. La jurisprudence française avait adopté un critère traditionnel « une jouissance active » pour qualifier le bail de « rural ». Par conséquent, si la convention n'imposait à l'acquéreur aucune obligation de culture, elle était qualifiée de contrat de vente¹⁰⁹. La Cour de cassation avait ainsi jugé que « des ventes successives ne pouvaient être assimilées à un bail, même

107Jcl. Notarial Formulaire, V° Exploitation agricole - Fasc. 24 : BAIL À FERME. – L'exploitation agricole dans le statut du fermage, novembre 2015, n° 3, par GRIMONPREZ. B.

108Ibid.

109OURLIAC. P., DE JUGLART. M., BAUX RURAUX. — Fermage. Statut. Champ d'application. Vente d'herbe. C. rural, art. L. 411-1. Présomption d'application du statut. Propriétaire. Preuve contraire (non). Fermage (oui). *La Semaine Juridique Edition Générale* n° 42, 15 Octobre 1986, II 20662, p. 6 et s.

si l'acquéreur, sans que le contrat l'y oblige, avait entretenu les terres et les clôtures »¹¹⁰. Le législateur (loi du 4 juillet 1980 et du 1^{er} août 1984) a trouvé que cette jurisprudence n'était pas suffisante pour éviter la dissimulation du bail à ferme. Il a dès lors créé une présomption de qualification de bail rural pour « toute cession exclusive des fruits de l'exploitation »¹¹¹. Cette disposition concerne en principe la vente d'herbe ou des fruits sur pied¹¹². Alors, qu'avant la loi de 1980, le cessionnaire devait démontrer que la convention litigieuse n'était qu'un bail rural, c'est désormais au propriétaire qui s'oppose à l'application du statut du fermage de démontrer que la vente d'herbe ou des fruits n'était qu'occasionnelle et demeurait isolée¹¹³.

Deux conditions sont nécessaires pour que s'applique le statut du fermage : la cession des fruits doit être exclusive et il incombe à l'acquéreur de les recueillir. Si les fruits de l'exploitation ont été recueillis entièrement ou partiellement par le propriétaire de la terre, l'acquéreur dans ce cas ne bénéficie pas de dispositions du statut du fermage car le droit exige que les obligations de l'exploitation soient transférées à l'acquéreur¹¹⁴. Il a été jugé que comme « M. X... n'apportait pas la preuve de l'existence d'une jouissance exclusive des parcelles revendiquées, la cour d'appel a pu déduire de ce seul motif que la convention litigieuse ne pouvait être requalifiée en bail à ferme »¹¹⁵.

La Cour de cassation française a confirmé un arrêt d'appel qui avait soumis au statut du fermage la vente d'herbe, malgré son caractère saisonnier dès lors qu'elle s'était répétée chaque année au profit du même exploitant¹¹⁶. Ainsi, la haute juridiction française a aussi admis la qualification du bail rural lorsque l'acquéreur a bénéficié de la vente d'herbe pendant plusieurs années et de façon successive, peu importe l'état de santé de cédant¹¹⁷.

44. À la différence du droit français, le législateur syrien ne présume pas la qualification de *Mozara'a* pour le contrat d'*ALDAMAN* qui ressemble à la vente des fruits sur pied en droit français. Il a été jugé que le contrat d'*ALDAMAN* (la vente des fruits) n'est que la vente des fruits prêts à la cueillette et qu'il ne constitue pas un *Mozara'a* même si le contrat impute à

110Ibid.

111Jcl. Baux ruraux : Fasc. 110 : BAUX RURAUX. – Statut du fermage et du métayage. – Champ d'application, 15 février 2017, n° 28, par GRIMOPREZ. B.

112LORVELLEC.L., « Droit rural », *op.cit.*, p. 69.

113Jcl. Baux ruraux : Fasc. 110 : BAUX RURAUX. – Statut du fermage et du métayage. – Champ d'application, 15 février 2017, n° 29, par GRIMOPREZ. B.

114LORVELLEC.L., COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 41.

115Cass. 3^e civ, 18 juin 2103, n°12-19.084.

116Cass. 3^e civ, 2 juin 1993, n° 91-14521. - Jcl. Civil Code, Art. 1763 à 1778 : fasc. 20, 2012, n° 29, par MOREAU. J-P.

117Jcl. Civil Code, Art. 1763 à 1778 : fasc. 20, 2012, n° 29, par MOREAU. J-P.

l'acquéreur de recueillir les fruits de l'exploitation¹¹⁸. Selon l'article 152 de la même loi, le prix du contrat doit être en espèce, et sa durée maximale est fixée à une seule saison. Nous pouvons déduire de ce texte que la convention sera soumise à la loi spéciale, si son prix correspond à une partie de la production ou si sa durée dépasse une saison ou si elle ne dépasse pas une saison mais qu'elle se répète tous les ans avec le même locataire.

Le législateur français a présumé aussi la qualification du bail rural pour un deuxième contrat utilisé pour détourner le statut du fermage (Prise en pension d'animaux).

2 - Prise en pension d'animaux

45. La prise en pension d'animaux est la convention par laquelle un propriétaire de bien rural s'engage à garder et nourrir des animaux appartenant à autrui, moyennant rémunération¹¹⁹. Ce contrat a été utilisé pour dissimuler un bail rural¹²⁰. C'est la raison pour laquelle, le législateur a imposé une présomption d'application du statut du fermage à ce contrat même si son objet n'est pas un immeuble rural¹²¹. En effet, l'article L.411- 1, alinéa 2, du Code rural présume la qualification de bail rural lorsque les obligations qui incombent normalement au propriétaire du fonds en vertu du statut du bail rural sont mises à la charge du propriétaire des animaux (entretenir les pâturages, les haies et les clôtures, faucher l'herbe)¹²². Il appartient donc au propriétaire des parcelles de prouver que des obligations d'entretien du fonds et de cultures sont mises à sa charge. La Cour de cassation a confirmé une cour d'appel qui « a souverainement retenu que le détenteur d'animaux mis en pension chez un propriétaire ne produisait aucun élément - en dehors du paiement d'une somme annuelle pouvant correspondre au montant de la pension pour les animaux - établissant qu'il était tenu d'une obligation de culture et d'entretien du fonds ou que les obligations incombant au propriétaire auraient été mises à sa charge en tant que propriétaire des animaux, ni même qu'il aurait assumé ces obligations »¹²³.

La question qui se pose est de savoir, lorsque la prise en pension d'animaux et l'aménagement du fonds ont été réalisés par un marchand de bestiaux de façon régulière et répétitive,

118Cass. sy., n° 45 du 09 décembre 1967 1 in arrêt KASTOUN S, *op. cit.*, p. 59.

119BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 343.

120Jcl. BAUX RURAUX, Statut du fermage et du métayage. - Champ d'application, fasc. 110, 2012, n° 35, par MOREAU. J.- P.

121Jcl. Notarial Formulaire, V° Exploitation agricole - Fasc. 24 : BAIL À FERME. – L'exploitation agricole dans le statut du fermage, novembre 2015, n° 3, par GRIMONPREZ. B.

122Ibid.

123Cass. 3^e civ, 6 février 2007, n° 06-10.312, Gaz. Pal, 18/08/2007, n° 230, p.30, obs. DULAU. I., GONI. PH., MILLARD. J.-B., et PEIGNOT. B.

si ce dernier peut demander l'application du statut du fermage : « Une interprétation littérale de l'article L. 411-1 conduit à donner une réponse affirmative à cette question. Mais il est permis de penser que le législateur n'a certainement pas souhaité un pareil résultat »¹²⁴.

Le droit spécial syrien, à la différence du statut du fermage, ne consacre pas de dispositions spéciales en matière de prise en pension d'animaux. Les dispositions du Code civil, relatives au contrat de dépôt, s'appliquent donc à ce contrat et le propriétaire des animaux ne bénéficie pas de la présomption du contrat du *Mozara'a*.

Pour les deux contrats exposés plus haut, la présomption est simple. Le cédant ou le propriétaire a la possibilité d'éviter l'application du statut du fermage.

3 - Des présomptions légales simples

46. Dans les deux contrats présumés ruraux, le propriétaire de parcelle peut prouver que : « le contrat n'a pas été conclu en vue d'une utilisation continue ou répétée des biens et dans l'intention de faire obstacle à l'application du présent titre ». Le cédant qui s'oppose à l'application du statut fermage doit prouver deux éléments ; le premier concerne l'objet de la convention, le propriétaire du foncier doit démontrer le caractère temporaire de la vente d'herbe ou de la prise en pension d'animaux. Le second élément concerne la cause de la convention : le cédant doit prouver qu'il n'avait pas l'intention de frauder les dispositions du statut de fermage¹²⁵. La présomption de qualification du bail rural ne peut être écartée par le cédant lorsque les obligations ont été transmises à la charge de cessionnaire. La haute juridiction française a censuré une cour d'appel qui a refusé de qualifier de bail rural alors que le cessionnaire avait l'obligation d'entretenir les clôtures du parc et que la mise à disposition des terres avait fait l'objet de contrats successifs pendant plusieurs années¹²⁶. Le droit français a donc renversé le fardeau de la preuve dans les contrats qui ont été parfois pratiqués pour faire obstacle à l'application du statut de fermage.

124Jcl. BAUX RURAUX, Statut du fermage et du métayage. - Champ d'application, fasc. 110, 2012, n° 3, par MOREAU. J.- P.

125LORVELLEC.L, COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 44 et 45.

126Cass. 3^e civ, 16 mars 1994, n°92-17.591.- JCP N 1994, II, p. 319, n° 10, obs. MOREAU. J.-P.

C - Bail rural par détermination de la loi

47. Le droit français a étendu l'application du statut du fermage à certaines productions particulières dont le caractère agricole a posé des problèmes avant la définition extensive des activités agricoles adoptées avec la loi du 23 décembre 1988¹²⁷. L'article L. 415-10 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que : « Les dispositions du présent titre s'appliquent aux baux ci-après énumérés : baux d'élevage concernant toute production hors sol, de marais salants, d'étangs et de bassins aménagés servant à l'élevage piscicole, baux d'établissements horticoles, de cultures maraîchères et de culture de champignons, ainsi que les baux d'élevage apicole. ». Le bail à domaine congéable est soumis aussi aux dispositions du statut de fermage selon l'article L. 431-1 du Code rural et de la pêche maritime.

48. En droit syrien, comme en droit français, le caractère agricole de certaines productions pose aussi des problèmes, même après la nouvelle définition des activités agricoles par la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 (voir chapitre suivant). Un auteur¹²⁸ estime que le statut du *Mozara'a* ne s'applique pas aux baux d'élevage avicole hors sol, de cultures dans les serres et aux pépinières. Nous conseillons le législateur syrien de suivre le législateur français en étendant l'application du statut du *Mozara'a* à ces productions afin de consolider la stabilité juridique du bail rural.

127BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op.cit.*, n° 345.

128ADIB B., « Le système juridique de l'exploitation et du foncier agricole en Syrie », non publié, 2011, p.33.

Chapitre 2- Une sécurité juridique renforcée par une définition objective des activités agricoles

49. L'article L.411-1 du Code rural et de la pêche maritime énonce que : « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L.311-1 est régie par les dispositions du présent titre ». L'application du statut du fermage suppose donc l'exercice d'une activité agricole conformément à l'article L.311-1 du Code rural.

En droit syrien, l'article 2 et 3 de la loi syrienne sur les relations agricoles¹²⁹ soumet aussi l'application du statut du *Mozara'a* à l'exercice d'une activité agricole définie à l'article 4. Il importe donc de déterminer quels sont les actes qui entrent dans la notion d'activités agricoles.

Les deux droits consacrent deux notions d'activités agricoles : les activités agricoles par nature et les activités agricoles dérivées. Afin de renforcer la sécurité juridique du bail rural, ces activités ont été définies objectivement par le législateur français (**Section2**), alors que le législateur syrien accentue l'instabilité juridique du bail rural en consacrant une définition subjective des activités agricoles par relation (**Section1**).

¹²⁹Loi n° 56 du 29 décembre 2004.

Section 1- La situation en Syrie : définition subjective instable des activités agricoles par relation

50. L'article 2 et 3 de la loi syrienne sur les relations agricoles n° 134 de 1958, à l'instar de l'article L.411-1 du Code rural français, soumettent la qualification du contrat du *Mozara'a* à l'exercice d'une activité agricole définie à l'article 4. Il importe donc de déterminer quels sont les actes qui entrent dans la notion d'activités agricoles parce que ces dernières constituent aussi un enjeu important dans le système juridique syrien. Les activités dérivées, à la différence du droit français, ont été définies subjectivement par le ministre du travail (§2), alors que les activités agricoles par nature, comme en droit français, ont été définies objectivement par le législateur (§1).

§ 1 - Une notion objective d'activité agricole par nature

51. Le législateur, à l'instar du législateur français, définit objectivement les activités agricoles par nature qui sont nécessaires pour qualifier un contrat de *Mozara'a*. Avant d'aborder la définition actuelle de ces activités (B), il importe d'exposer leur ancienne définition, celle-ci étant toujours applicable aux contrats conclus avant le 20 janvier 2005 (A).

A - Ancienne définition d'activité agricole par nature privant le contrat du *Mozara'a* de sécurité juridique

52. En droit syrien, à la différence du droit français, dès la première loi spéciale dans le domaine agricole en 1958, le législateur syrien a adopté une définition légale d'activités agricoles. L'article 3 de la loi sur les relations agricoles n°134 du 4 décembre 1958 prévoit que l'acte agricole est tout acte qui vise à exploiter la terre dès lors que l'acte a un caractère végétal ou animal. Cet article a été abrogé en 2004 par la nouvelle loi sur les relations agricoles¹³⁰, cependant il reste applicable aux contrats conclus avant le 20/01/2005¹³¹.

La définition juridique syrienne ressemble à la définition jurisprudentielle traditionnelle française, car le législateur syrien de 1958, à l'instar des juges français, limite la qualification d'activités agricoles aux seuls actes qui ont un lien direct avec la terre. L'élevage et la culture hors sol ne constituent donc pas une activité agricole selon l'ancienne définition. Il a été jugé

¹³⁰La loi n° 56 du 29 décembre 2004.

¹³¹C'est la date de publication de la nouvelle loi dans le JO.

que la qualification du *Mozara'a* exige que l'objet du contrat soit une terre agricole¹³². Il a été jugé aussi que le critère principal qui détermine les activités agricoles est l'exploitation de terre. Ainsi, la nature de l'acte d'écloserie n'a aucune relation avec l'exploitation végétale ou animale de la terre même si les activités d'écloserie sont concentrées sur la production et la protection des poussins¹³³. La Cour Suprême syrienne ne reconnaît pas non plus la qualification agricole du gardiennage d'animaux tant que le rôle du locataire du bien loué se limite au simple renfermement du bétail dans la bergerie¹³⁴.

53. Par contre, la haute juridiction syrienne a qualifié d'activité agricole l'élevage apicole même s'il a été réalisé hors de la ferme. La Cour de Cassation a justifié sa décision par deux motifs : d'une part, l'élevage apicole a été considéré comme activité agricole dérivé par le ministre du travail et des affaires sociales¹³⁵. D'autre part, la loi sur les relations agricoles n'impose pas que l'acte agricole soit lié nécessairement à une terre agricole mais tout simplement à une terre¹³⁶. Nous remarquons que l'élevage apicole était qualifié d'activité agricole par relation par le ministre du travail et par la Cour de cassation syrienne. Il nous semble que la Cour de cassation syrienne a violé la loi sur les relations agricoles de l'année 1958. D'abord, cette loi lie expressément les activités agricoles par nature et par relation à la terre : l'article 3 dispose que l'acte agricole est tout acte qui vise à exploiter la terre et tout acte qui est lié à la terre ayant un caractère essentiellement agricole. C'est vrai que le législateur n'a pas précisé la nature de la terre, mais à notre avis la terre doit être agricole parce que la Cour Suprême elle-même a exigé à plusieurs reprises que l'objet du *Mozara'a* soit une terre agricole. Ensuite, en supposant que la loi n'ait pas imposé que la terre soit agricole, la Cour de cassation aurait dû qualifier l'élevage apicole d'activité agricole par nature et non pas activité agricole par relation parce que le juge reconnaît que l'éleveur apicole a mis en valeur le sol pour réaliser une production animale. Enfin, il nous semble que l'élevage apicole, à la lumière de l'ancienne loi, ne doit être qualifié d'activité agricole que s'il a été réalisé sur la ferme. La Cour de cassation aurait dû plutôt respecter la loi que la liste du ministre du travail.

La définition « foncière » d'activités agricoles n'était pas compatible avec l'agriculture moderne après l'intégration des nouvelles technologies en agriculture. Le critère foncier a privé de la sécurité et de la protection juridique du statut du *Mozara'a*, les fermiers utilisant des

132Arrêt n° 154 du 19 mars 1973.

133Cet arrêt est cité par IDRIS A, ABED ALKADER A-A, *op. cit.*, p. 241.

134Cet arrêt est cité par *Ibid.*, p. 193.

135Dans cette décision le ministère du travail et des affaires sociales a délivré une liste d'activités agricoles par relation.

136Cet arrêt est cité par KASTOUN S, *op.cit.*, p. 116 et s.

méthodes modernes sur leurs exploitations. C'est la raison pour laquelle le législateur syrien a adopté une nouvelle définition d'activité agricole adaptée aux mutations contemporaines de l'agriculture (B).

B- Nouvelle définition élargissant la notion d'activité agricole par nature

54. Fin 2004, le législateur syrien a adopté une nouvelle loi sur les relations agricoles¹³⁷. Cette dernière a consacré une définition extensive d'activités agricoles. L'article 4 énonce que l'acte agricole est tout acte qui vise à exploiter la terre ou les établissements agricoles dès lors que l'acte a un caractère végétal ou animal. Nous constatons que le législateur syrien a ajouté à l'ancien critère de la définition d'activités agricoles (le critère foncier) un nouveau critère basé sur l'exploitation des établissements agricoles. Il nous semble que le législateur syrien a utilisé ce terme « Les établissements agricoles » pour élargir la notion d'activités agricoles et pour adapter la loi à la réalité moderne de l'agriculture notamment après l'utilisation de la nouvelle technologie dans la production agricole. La mise en valeur du sol et l'exploitation d'un établissement pour obtenir une production végétale ou animale conduisent à qualifier d'activités agricoles par nature certaines activités qui étaient considérées comme des actes de commerce aux termes de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958.

Le droit syrien ne définit pas la notion d'établissement agricole. Il se contente de préciser que l'objet de l'exploitation doit être une production végétale ou animale. La question qui se pose est de savoir quels sont les établissements agricoles ? Et les actes qui ont un caractère végétal ou animal ? La jurisprudence et la doctrine syriennes, à notre connaissance, n'ont pas répondu à cette question. À notre avis, ces actes incluent toutes les interventions nécessaires de l'homme sur le vivant pour obtenir une production végétale ou animale. Il nous semble aussi que l'établissement agricole peut être défini comme toute unité économique qui vise à une production végétale ou animale, y compris la production agro-industrielle (unité économique pour l'élevage et la culture hors sol, la production de lait industriel... etc.).

La définition syrienne d'activités agricoles par nature est proche de la définition française. Dans les deux systèmes juridiques, l'intervention sur le vivant de caractère végétal ou animal constitue désormais l'élément essentiel pour la qualification d'activités agricoles. Les

¹³⁷Loi n° 56 du 29 décembre 2004 sur les relations agricoles.

deux législateurs ruraux ont opté pour des critères généraux et abstraits de la définition d'activités agricoles. Par conséquent, ils laissent au juge la liberté d'interpréter ces critères.

55. Ainsi le droit syrien, comme le droit français, n'a précisé ni le début, ni la fin de l'acte agricole. La Haute juridiction agricole syrienne a qualifié d'activité agricole le labourage de la terre agricole. Selon la jurisprudence syrienne, la préparation de la terre agricole pour la cultiver constitue une activité agricole¹³⁸. Concernant la fin de l'acte agricole, la doctrine n'a pas abordé le terme de l'acte agricole. La jurisprudence syrienne a qualifié d'activité agricole l'intervention sur un animal vivant même après sa maturité. Il a été jugé que le contrat selon lequel le propriétaire des brebis a confié à un fermier son bétail, après la maturité, constitue un *Mozara'a*, à condition que ce fermier fasse le pâturage et exploite les animaux en contrepartie du partage des produits issus de ces brebis¹³⁹.

En droit syrien, à la différence du droit français, le législateur syrien n'a pas déterminé la nature de l'intervention sur le vivant, il a laissé cette mission au juge. La Cour de cassation syrienne a jugé que parquer seulement des moutons dans un corral ne constitue pas une activité agricole¹⁴⁰. De même, la Haute juridiction agricole syrienne a jugé que louer une écurie à un fermier pour garder des animaux ne constitue pas une activité agricole¹⁴¹. Pour la Cour de cassation syrienne, les activités agricoles ne se limitent pas aux travaux matériels et manuels, mais elles s'étendent à la direction et à la surveillance de l'opération sauf les études techniques qui ne nécessitent que des efforts intellectuels¹⁴². La direction et la surveillance de l'opération sont suffisantes pour la qualification de l'acte agricole en droit syrien.

a- Exploitation de la terre ou l'établissement agricole

56. Le législateur syrien a utilisé expressément le terme « l'exploitation de la terre ou de l'établissement agricole », ce dernier suppose comme en droit français que l'agriculteur travaille pour son profit et que les produits agricoles doivent être destinés à la vente. Mais le haut conseil d'arbitrage, à l'inverse de la Cour de cassation française, a qualifié d'activité agricole l'élevage apicole, peu importe que le miel soit destiné à la vente ou à la consommation personnelle de l'exploitant¹⁴³. Il nous semble que la Cour suprême syrienne a mal appliqué la

138Arrêt n° 587, 1968 cité par IDRIS.A, ABED ALKADER A.-A., *op. cit.*, p. 253.

139Le haut conseil d'arbitrage, n° 476, 19 juin 1977, KASTOUN S., « La loi des relations agricoles et la procédure devant le juge agricole », *op. cit.*, p. 126 et s.

140Cet arrêt est cité par IDRIS.A, ABED ALKADER A.-A., *op. cit.*, p. 193.

141Cet arrêt est cité par *Ibid.*, p. 194.

142Cass.sy., n° 350, 02 février 1961, cité par KASTOUN. S., *op. cit.*, p.108 et 109.

143Arrêt n°191 du 22 janvier 1973, cité *Ibid.*, p. 118.

loi sur les relations agricoles parce que les dispositions d'ordre public de cette dernière avaient pour objectif de protéger le fermier qui se trouve en situation de faiblesse et qui exerce l'agriculture comme profession habituelle pour gagner sa vie et nourrir sa famille. Certains auteurs égyptiens exigent que l'exploitation agricole soit la profession principale du locataire pour pouvoir bénéficier du statut du *Mozara'a*¹⁴⁴. En droit syrien, à notre avis, il suffit que l'auteur de l'acte exerce une exploitation agricole à titre habituel parce que le terme « exploitation », visé à l'article 4 de la loi sur les relations agricoles du 29 décembre 2004, n'impose pas l'exercice d'une agriculture à titre principal. En outre, à notre avis, la personne qui exerce l'élevage ou la culture pour satisfaire ses besoins personnels ou pour les loisirs, ne bénéficie pas de la protection du droit spécial. On appelle la Cour de cassation syrienne à renoncer à sa position en la matière.

L'élevage piscicole constitue une activité agricole selon la loi sur les relations agricoles parce qu'il s'agit d'une exploitation animale de la terre¹⁴⁵. La Cour de cassation syrienne a jugé que la construction d'étangs sur le bien loué pour élever et faire croître des poissons, puis pour les vendre, constitue une activité agricole parce que cet acte vise une exploitation animale du bien loué¹⁴⁶.

57. En Syrie, le tribunal des conflits a refusé de qualifier d'activité agricole lorsque l'objet du contrat était une terre qui a été utilisée comme une pépinière de fleurs et arbres d'ornement dans un milieu urbain¹⁴⁷. Ce jugement a été délivré à la lumière de l'ancienne loi sur les relations agricoles qui a consacré le critère foncier pour la définition d'activités agricoles par nature¹⁴⁸. Un auteur¹⁴⁹ considère que si le bien loué est une pépinière ou une serre, le contrat ne doit pas être qualifié de *Mozara'a* mais de contrat de bail ou de contrat d'investissement relevant du Code civil. À notre avis, selon l'ancienne définition légale de l'activité agricole, l'acte de travailler en pépinière constitue une activité agricole si le pépiniériste a fait pousser des arbres sur le sol et s'il a participé au développement de ces arbres pendant une durée suffisante. Aujourd'hui le critère foncier n'est plus exclusif pour la définition de l'activité agricole car l'article 4 de la nouvelle loi sur les relations agricoles énonce que l'acte agricole est tout acte visant à exploiter la terre ou l'établissement agricole dès lors qu'il a un caractère végétal ou animal. Il nous paraît, au terme de cette définition de l'activité agricole, que l'activité de

144MANSOUR M-H, « Le droit rural », Alexandrie, Al Maaref, p.175 et176.

145Article 4 de la loi n° 56 du 20 décembre 2004 sur les relations agricoles.

146Arrêt du 21 mars 1979 n° 219, cité par KASTOUN. S., *op. cit.*, p. 125 et 126.

147Arrêt du Tribunal de conflit syrien du 29 janvier 1967, *Ibid.*, p. 53.

148La loi n° 134 du 4 décembre 1958.

149ADIB B., *op. cit.*, p.33.

pépinière, en pots ou sur la terre, constitue une activité agricole à condition que le rôle du pépiniériste ne se limite pas à l'achat pour revendre mais qu'il participe significativement au développement des plantes.

b- Acte du caractère végétal ou animal

58. La nouvelle loi sur les relations agricoles syrienne¹⁵⁰ n'a pas abandonné le critère foncier mais l'absence de ce dernier n'est plus exclusive pour qualifier l'activité agricole. Actuellement, l'exploitation d'un être vivant de nature végétale ou animale constitue une activité agricole en droit syrien. L'article 4 de la loi syrienne sur les relations agricoles n'a pas défini la finalité des activités agricoles. C'est ce qui a autorisé le haut conseil d'arbitrage agricole à qualifier d'activité agricole l'élevage apicole. Il suffit en effet que l'être vivant ait un caractère animal.

En droit syrien, la Cour de cassation syrienne, avant la nouvelle définition d'activités agricoles, avait refusé de qualifier d'activité agricole l'écloserie des œufs dans des couveuses industrielles parce que cette activité ne mettait pas en valeur la terre agricole¹⁵¹. À notre connaissance l'élevage hors sol n'a fait naître aucun contentieux après la nouvelle loi sur les relations agricoles, en attendant la position de la Cour suprême syrienne en la matière. Il importe de souligner que le ministre du travail et des affaires sociales a délivré une liste d'activités agricoles par relation dans laquelle il a classé l'élevage d'animaux sans préciser le caractère et la nature de l'élevage. Il n'a donc pas exigé que l'élevage soit naturel (v., *infra* n° 66). Il nous semble que l'élevage hors sol serait qualifié d'activité agricole par nature par la haute juridiction syrienne parce que la notion d'établissement agricole inclut l'élevage industriel. La haute juridiction syrienne n'a pas non plus abordé la culture hors sol. A notre avis, selon la nouvelle définition d'activité agricole, la culture même si elle ne met pas en valeur le sol, devrait être qualifiée d'activité agricole et ce que nous avons dit en matière d'élevage industriel plus haut s'applique ici. Il nous semble donc que le droit syrien conduit aux mêmes solutions que le droit français en matière d'élevage et de culture hors sol.

Il importe d'indiquer que l'ancienne définition des activités agricoles est toujours applicable pour les contrats conclus avant la mise en vigueur de la nouvelle loi. Si le fermier était locataire d'un bien rural avant le 20 janvier 2005, qu'il conserve son titre après cette date et qu'il a pris un autre bien en location après cette date, il peut exercer des élevages et des

150Loi n° 56 du 29 décembre 2004.

151Cet arrêt est cité par IDRIS.A, ABED ALKADER A.-A., *op. cit.*, p. 241.

cultures hors sol sur le deuxième bien, mais il ne peut pas exercer des activités sans lien avec le sol pour le premier bien. Il serait donc souhaitable que la nouvelle définition des activités agricoles soit applicable aux anciens contrats du *Mozara'a* lors du premier renouvellement. Cela permettrait l'unification du statut juridique de l'exploitation agricole.

§ 2 - Une notion subjective privant l'activité agricole par relation de stabilité juridique

59. À la différence du droit français, le législateur syrien a adopté une définition subjective des activités agricoles par relation depuis la première loi sur les relations agricoles en 1958. Dans un premier temps, nous allons aborder la notion d'activités agricoles par relation selon l'ancienne loi syrienne sur les relations agricoles (A). Dans un deuxième temps, nous allons exposer la définition d'activités agricoles par relation au terme de l'article 4 de la nouvelle loi syrienne¹⁵²(B).

A- L'ancienne définition de l'activité agricole par relation : une définition subjective

60. En Syrie, dès la première loi spéciale dans le domaine agricole, le droit syrien a défini l'activité agricole par relation. L'article 3 de la loi sur les relations agricoles n° 158 du 4 septembre 1958 dispose que l'acte agricole est tout acte visant à exploiter la terre dès lors qu'il a un caractère végétal ou animal et chaque acte qui est lié à la terre ayant un caractère essentiellement agricole.

Le droit syrien a confié au ministre du travail et des affaires sociales, après consultation du ministre de l'agriculture, la mission de la définition d'activités agricoles par relation. En 1959, le ministre a délivré un arrêté¹⁵³ dans lequel il a listé les actes agricoles par dérivation. Théoriquement, il nous semble que le ministre du travail aurait dû respecter les deux critères imposés par le législateur (l'acte doit avoir essentiellement un caractère agricole et doit être lié à la terre) ; sinon sa décision risque d'être attaquée devant la juridiction administrative. En pratique cependant, la liste du ministre du travail des activités agricoles par relation prime les critères légaux et le tribunal se réfère toujours à la décision du ministre.

¹⁵²La loi sur les relations agricoles n° 56 du 29 décembre 2004.

¹⁵³Arrêté n° 115 du 3 mars 1959.

Selon la liste du ministre les activités agricoles par relation sont les suivantes :

- La conduite, la réparation, et l'entretien des engins agricoles ;
- L'élevage du vers à soie ;
- L'élevage avicole ;
- L'élevage apicole ;
- La transformation ou la fabrication des produits de l'exploitation dans la ferme ;
- L'élevage des animaux sur la ferme pour bénéficier de ses laits, laines, etc. Ce paragraphe a été aboli par la décision n° 588 du 28 juin 1973 et remplacé par l'élevage des animaux.

61. Nous constatons qu'il y a une grande différence entre les deux systèmes juridiques français et syrien concernant l'activité agricole par relation. Le législateur français a consacré des critères objectifs pour la qualification des activités agricoles par relation alors que le législateur syrien a accordé au ministre du travail le pouvoir de définir ces activités. Le ministre a délivré une liste limitative qui a privé le preneur de diversifier ses activités.

D'ailleurs, le ministre du travail et des affaires sociales a qualifié d'activité agricole la maintenance et la conduite des engins agricoles tandis qu'elle ne constitue une activité agricole par relation ni selon la définition française, ni selon les critères de l'article 3 de la loi sur les relations agricoles n° 158 du 4 septembre 1958 aux termes desquels l'acte agricole est tout acte lié à la terre ayant un caractère essentiellement agricole. Selon la liste du ministre du travail d'activités agricoles par relation, la personne qui loue un local pour exercer la profession d'entretien et de réparation des engins agricoles réalise une activité agricole et par conséquent son bail est soumis au droit spécial. Il a été jugé que la maintenance des engins agricoles ne constitue pas une activité agricole par nature mais une activité agricole par relation, ayant un caractère essentiellement agricole conformément à la décision n° 115 du 3 mars 1959 du ministre du travail et des affaires sociales¹⁵⁴. Il nous apparaît que la décision du ministre du travail et des affaires sociales viole l'article 3 de la loi sur les relations agricoles parce que cette dernière impose au ministre du travail deux conditions : la première est un caractère essentiellement agricole de l'acte. Selon la seconde, l'acte doit être lié à la terre. À notre avis, l'entretien

154Arrêt n°8-350 du 02 janvier 1961, cité par KASTOUN. S., *op. cit.*, p. 108 et 109.

et la réparation des engins agricoles ne satisfaisaient pas à ces conditions juridiques car ces activités n'ont pas un lien direct à la terre et peuvent être exercées en milieu urbain. En outre, le législateur a voulu protéger l'exploitant agricole pour une raison de faiblesse économique mais les mécaniciens des engins agricoles ne souffrent pas de ce problème. Il nous semble que l'exploitant preneur a le droit de contester et de demander l'annulation de la décision du ministre du travail devant le tribunal administratif¹⁵⁵ parce que cette décision viole le premier alinéa de l'article 4 de la loi sur les relations agricoles. Pourtant, le droit du preneur de demander l'abrogation de la décision du ministre du travail est limité parce que selon le droit administratif syrien le recours doit être intenté dans les soixante jours qui suivent la publication ou l'affichage de l'acte administratif¹⁵⁶.

Ensuite, le ministre du travail et des affaires sociales a considéré que l'élevage des animaux constitue une activité agricole par relation alors que la jurisprudence traditionnelle française¹⁵⁷ l'avait qualifié d'activité agricole par nature à condition que la majorité de l'alimentation provienne de l'exploitation agricole. À notre avis, l'élevage des animaux doit être qualifié d'activité agricole par nature car l'article 3 de la loi sur les relations agricoles dispose que l'acte agricole est tout acte visant à exploiter la terre dès lors qu'il a un caractère végétal ou animal. Il nous semble que l'exploitation animale de la terre comporte l'élevage d'animaux.

62. Nous trouvons que la jurisprudence syrienne se contredit parce qu'elle a qualifié, à de multiples reprises, d'activité agricole par nature l'élevage piscicole. La haute juridiction a justifié ses jugements par le fait que l'élevage piscicole vise à une exploitation animale de la terre en s'appuyant sur le premier alinéa de l'article 3 de la loi sur les relations agricoles, tandis qu'elle a qualifié d'activité agricole par relation l'élevage des animaux en se référant à la décision du ministre du travail. Il nous apparaît que la jurisprudence syrienne aurait dû qualifier d'activité agricole par nature l'élevage piscicole et l'élevage des animaux car l'exploitation animale de la terre, figurée dans l'article 3 de la loi sur les relations agricoles, les inclut. Même si l'élevage des animaux fait partie de la liste des activités agricoles par relation, le juge devrait appliquer par priorité la loi. La définition subjective et l'ambiguïté de la définition des activités agricoles dérivées ont privé le contrat du *Mozara'a* de la stabilité juridique indispensable pour l'entreprise agricole.

155Article 8 de la loi du conseil d'État n° 55 du 21 février 1959.

156Article 22 de la loi du conseil d'État n° 55 du 21 février 1959.

157DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 11.

63. La seule approche commune des deux systèmes juridiques en matière d'activité agricole par relation porte sur la transformation du produit agricole. La jurisprudence française et le ministre du travail syrien ont considéré que la transformation des produits agricoles constituait une activité agricole par relation. La jurisprudence française, même avant la définition légale d'activités agricoles en 1988¹⁵⁸, a admis que la transformation des produits de l'exploitation constituait une activité agricole par relation dans la mesure où celle-ci constituait le prolongement de l'exploitation comme la transformation du raisin en vin, du lait en fromage, des betteraves en sucre¹⁵⁹.

En droit syrien, le ministre du travail et des affaires sociales, quand il a déterminé les activités agricoles par relation, a classé la transformation et la fabrication du produit de l'exploitation parmi ces activités à condition que l'opération se réalise dans la ferme. Il a été jugé, à plusieurs reprises, que la transformation du produit animal dans la ferme constitue une activité agricole par relation comme par exemple la transformation du lait en fromage, en fromage blanc ou en beurre. Nous n'avons pas trouvé de décision concernant la transformation de végétaux. Il nous semble que la transformation du raisin, de la grenade en mélasse, des fruits en jus etc., constitue également une activité agricole par relation car le ministre n'a pas distingué entre la transformation animale et végétale.

64. L'exploitant qui transforme son produit peut-il employer des moyens industriels pour la transformation ? Le ministre du travail exige que l'opération s'effectue sur la ferme. L'utilisation des machines sophistiquées dans la transformation n'a pas fait l'objet de contentieux à notre connaissance. Il nous semble que l'exploitant peut réaliser l'opération de transformation avec des moyens importants parce que la loi est muette en la matière et le ministre du travail et des affaires sociales, quand il a délivré la liste d'activités agricoles par relations a utilisé le terme « transformation ou fabrication ». A notre avis, le terme fabrication suppose nécessairement l'utilisation des matériels industriels. Toutefois, selon le droit commercial syrien, la transformation du produit est réputée commerciale même si l'opération est rattachée à une exploitation agricole sauf si elle est réalisée de façon simple et manuelle¹⁶⁰. Nous estimons que ces conflits des normes vont créer des divergences entre la jurisprudence commerciale et agricole. En revanche, le ministre n'a pas exigé que la transformation soit réalisée par l'exploitant.

158La loi n° 88-1202 du 30 décembre de 1988.

159COUTURIER.I., « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques) », *op. cit.*, p. 83.

160L'article 6 du code de commerce syrien.

Par conséquent, pour qualifier l'acte de transformation d'agricole, il doit être accompli par un exploitant exerçant une activité agricole par nature ou par ses salariés placés sous son contrôle.

En résumé, le législateur syrien a consacré une définition subjective des activités agricoles par dérivation en accordant au ministre du travail le pouvoir de définir ces activités. Cela a accentué l'instabilité juridique du bail rural en droit syrien.

La nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a essayé d'élargir la notion d'activité agricole par dérivation en dissociant ces dernières de la terre. Toutefois, elle confie, comme l'ancienne loi, au ministre du travail la mission de définir ces activités.

B- La nouvelle définition : une définition subjective privant les activités agricoles par relation de sécurité juridique

65. La nouvelle loi syrienne sur les relations agricoles n° 56 du 29 décembre 2004 a adopté une nouvelle définition de l'activité agricole par relation. Elle reconnaît la qualification agricole aux actes qui sont liés au premier acte (activités par nature) et non plus à la terre comme l'ancienne définition dès lors qu'ils ont un caractère essentiellement agricole¹⁶¹. Le législateur syrien a donc utilisé deux critères pour définir les activités agricoles par relation : un lien de connexion avec l'activité agricole par nature ; un caractère essentiellement agricole de l'acte. Malgré cette évolution, la définition d'activités agricoles par relation demeure subjective subordonnée à la volonté du ministre du travail. En réalité, une fois encore, la loi a confié au ministre du travail et des affaires sociales le soin de déterminer ces actes après consultation du ministre de l'agriculture et de la fédération générale des paysans. Le ministre, à la différence du droit français, a adopté une définition subjective d'activités agricoles par relation. En effet, le ministre a délivré une liste limitative d'activités agricoles par relation (décision n° 973 du 07 mai 2006), sachant que cette liste prime en pratique la définition légale de l'activité agricole par relation. Cela a privé les activités agricoles, et par conséquent le bail rural, de la sécurité juridique qui est nécessaire pour l'entreprise agricole.

66. Selon la liste du ministre du travail, les actes suivants sont réputés activités agricoles par relation :

→ La conduite, la réparation, et l'entretien des engins agricoles ;

¹⁶¹L'article 4 de la loi.

- L'élevage du vers à soie ;
- L'élevage avicole et sa production ;
- L'élevage apicole ;
- L'élevage aquatique (des poissons, des grenouilles, etc.) ;
- L'élevage d'animaux ;
- La production de champignons agricoles ;
- La culture sous serres ;
- Le triage et le conditionnement des produits agricoles à la ferme ;
- Les activités de pépiniériste
- La collection, le recyclage et le stockage de déchets agricoles (végétaux ou animaux) ;
- La transformation, la fabrication et le stockage des produits de l'exploitation à la ferme.

67. Après avoir comparé les deux listes, nous avons constaté que le ministre du travail a ajouté des nouvelles activités dans les activités agricoles par relation (l'élevage piscicole, la production de champignons agricoles, la culture sous serre, les activités de pépiniériste, le recyclage et le stockage de déchets agricoles). Toutefois, la liste du ministre d'activités agricoles par dérivation a provoqué plusieurs difficultés. En effet, le ministre du travail a inséré dans sa liste l'élevage des animaux, l'élevage apicole, l'élevage avicole, la culture sous serre et la production de champignons agricoles. Ces actes ont été classifiés activités agricoles par relation. Nous nous demandons si l'élevage des animaux constitue une activité agricole par relation, quels sont les actes visant l'exploitation animale de la terre et de l'établissement agricole (les activités agricoles par nature) ? Nous constatons que la plupart des activités qui sont énumérées par le ministre du travail constitue des activités agricoles par nature au terme de la première disposition du premier alinéa de l'article 4 de la loi sur les relations agricoles de 2004. C'est étonnant que la Haute juridiction syrienne se soit appuyée à plusieurs reprises sur la liste du ministre du travail pour qualifier les activités agricoles par relation de l'élevage des animaux. La Cour de cassation syrienne aurait dû à fortiori s'adosser sur les dispositions de l'ar-

ticle 4 de la loi sur les relations agricoles au lieu de la liste du ministre du travail. De plus, le ministre du travail n'a pas imposé de limite quantitative aux activités agricoles par relation. Or, il nous semble que ces activités doivent rester secondaires par rapport aux activités agricoles par nature, parce que l'article 4 de la loi sur les relations agricoles¹⁶² répute agricoles les actes qui ont un caractère essentiellement agricole. À notre avis, ce dernier terme impose au ministre du travail et des affaires sociales de définir des activités qui restent accessoires de l'activité agricole par nature, sinon sa décision pourrait être attaquée devant la juridiction administrative.

68. En droit syrien, une autre question se pose : l'exploitant peut-il réaliser des activités touristiques et commerciale sans perdre son statut ? Selon l'article 4 de la loi sur les relations agricoles n° 56 du 2005, les activités agricoles par relation doivent être liées à l'activité agricole par nature et avoir un caractère essentiellement agricole. À notre avis, le terme essentiellement agricole permet à l'exploitant d'intégrer dans son exploitation des activités commerciales notamment touristiques. Toutefois, le ministre du travail et des affaires sociales syrien n'a pas inséré les activités de tourisme dans sa liste d'activités agricoles par relation. En pratique, l'exploitant ne peut donc pas diversifier ses activités ou améliorer son revenu en pratiquant des activités commerciales et touristiques, parce que la jurisprudence se réfère à cette liste. Nous appelons le ministre du travail à insérer des activités touristiques dans sa liste d'activités agricoles par relation, pour que l'exploitant puisse diversifier ses activités et améliorer aussi son revenu.

Le législateur syrien a accordé au ministre du travail le pouvoir de définir les activités agricoles par relation. Cette définition subjective a privé les activités agricoles par relation de la stabilité juridique. Pour garantir une sécurité juridique à ces activités, il est indispensable que le législateur syrien adopte une notion objective basée sur des critères légaux. L'étude du statut du fermage français offre certaines pistes intéressantes pour faire évoluer le droit syrien (**section 2**).

162Loi n° 56 du 29 décembre 2004.

Section 2- Redonner une stabilité à l'activité agricole par relation en droit syrien

69. Pour assurer une stabilité juridique aux activités agricoles et par conséquent au bail rural, il faut une nouvelle définition pour ces activités. Nous exposerons la définition de l'activité agricole en droit français et nous montrerons en quoi elle peut être transposée ou non au droit syrien. En effet, le législateur français, à la différence du législateur syrien, a renforcé la sécurité juridique du bail rural par une définition objective et stable pour les activités agricole par nature (§1) ainsi que pour les activités agricoles par relation (§2).

§ 1- Une définition objective et stable de l'activité agricole par nature

70. Avant la définition légale actuelle d'activités agricoles par nature, il existait une définition jurisprudentielle instable de ces activités. En effet, Le législateur français a commencé à intervenir dans le domaine agricole avant le législateur syrien. Pourtant, les activités agricoles demeuraient sans définition légale jusqu'à la loi du 30 décembre 1988¹⁶³. Avant ce texte, la jurisprudence a dû définir ces activités pour tracer la frontière entre le droit rural et les autres branches du droit. Selon les juges français, le critère foncier constituait l'élément principal de la qualification des activités agricoles par nature. L'activité agricole se limitait à la mise en valeur du sol pour réaliser une production végétale ou animale¹⁶⁴. La jurisprudence a donc consacré une conception traditionnelle de l'agriculture. La haute juridiction qualifiait d'activités commerciales l'élevage hors sol car il n'existait pas de mise en valeur du sol. Ainsi l'élevage lorsque l'éleveur achète la plus grande partie des aliments destinés à la nourriture des animaux car il fait à titre principale des achats pour revendre¹⁶⁵. La jurisprudence a consacré ce critère en se référant à l'article 638 du Code de commerce¹⁶⁶ qui prévoit que : « ne seront point de la compétence des tribunaux de commerce les actions intentées par un propriétaire, cultivateur ou vigneron pour les ventes de denrées provenant de son cru (...) »¹⁶⁷.

163Loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social.

164HUDAULT. J., « Droit rural droit de l'exploitation agricole », Paris, Dalloz, 1987, n° 58.

165BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, p. 28.

166DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 11.

167L'article L.721-6 du code de commerce maintenant.

L'absence de définition légale d'activités agricoles dans le Code rural a été critiquée par la doctrine : « l'activité agricole a donc été définie de façon négative par opposition au commerçant ou à l'artisan, comme si un pays laissait délimiter son territoire par ses voisins ». Or, les agriculteurs exerçaient fréquemment des activités commerciales et par conséquent risquaient d'être soumis aux obligations des agriculteurs et des commerçants¹⁶⁸.

La définition foncière d'activités agricoles n'était pas compatible avec le monde rural après l'entrée de la nouvelle technologie dans le domaine agronomique¹⁶⁹. L'absence de définition législative d'activités agricoles à la lumière de la révolution technologique aboutissait à des interprétations jurisprudentielles divergentes de ces activités¹⁷⁰. Continuer à appliquer le critère foncier a ainsi conduit à limiter drastiquement l'intérêt d'un régime spécial puisqu'une grande partie de l'agriculture en était exclue. C'est la raison pour laquelle le législateur français a adopté une définition légale objective d'activité agricole adaptée à la mutation moderne de l'agriculture.

71. Le législateur français a défini les activités agricoles dans la loi du 30 décembre 1988. L'article 2¹⁷¹ de cette dernière qui est devenu l'article L.311-1 du Code rural dispose que : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle »¹⁷². Le cycle biologique constitue donc l'élément essentiel de la qualification d'activités agricoles et le critère foncier n'est plus requis.

Le législateur a écarté le caractère naturel du cycle qui figurait dans le projet de loi de 1988 afin d'élargir le champ d'activité agricole et pour une définition modernisée de l'agriculture. Cette réforme a permis d'intégrer des actes industriels dans les activités agricoles¹⁷³. En effet, la nouvelle définition d'activités agricoles permet de garder au sein de l'agriculture les activités traditionnelles de culture et d'élevage et surtout d'y ajouter les exploitations les plus sophistiquées comme l'élevage industriel, la culture hors sol et l'insémination artificielle¹⁷⁴. Le cycle biologique constitue désormais le critère de la qualification d'activité agricole. Mais, la loi ne précise pas la notion de ce cycle. Elle laisse au juge la liberté d'interpréter ce critère.

168DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 11.

169LACHAUD. J., L'activité agricole après la loi de 9 juillet 1999, *Gaz.Pal*,30 juin, 1^{er} juill, 2000.

170LORVELLEC.L., « Droit rural », *op.cit.*, p.139.

171LACHAUD. J., Existe-il une définition de l'activité agricole ? *RD. rur* 1996, p. 326.

172Loi n° 88-1202 du 30 décembre relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social, Journal Officiel du 31 décembre 1988 page 16741.

173OURLIAC.P, JUGLART. M., L'exploitation agricole et son environnement (Loi du 30 décembre 1988), *JCG G*, 1989, p. 3.

174BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op.cit.*, p. 6.

A - Définition floue et imprécise du cycle biologique

72. L'article L.311-1 du Code rural répute activité agricole par nature : « la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ». La jurisprudence affirme le caractère cumulatif de ces conditions¹⁷⁵. Le cycle biologique est donc devenu le critère principal pour la qualification d'activité agricole. Il est à noter que celui-ci a été emprunté à un arrêt du conseil de l'État statuant en matière fiscale le 6 février 1970 : « l'élevage des porcs constitue en lui-même une activité agricole dont la nature n'est pas modifiée même lorsque l'alimentation de ces animaux ne provient pas à titre principal d'une exploitation agricole appartenant au propriétaire de l'élevage »¹⁷⁶. Cette notion a aussi, et sans doute préalablement été développée par l'école pisane avec le concept d'« agrarieta » soutenu par le professeur CARROZZA¹⁷⁷.

Le législateur de 1988 a voulu garantir la sécurité juridique de l'exploitant en adoptant un critère juridique général et abstrait, et mettre fin à l'incertitude de la notion de l'activité agricole. Le nouveau critère a sans doute élargi significativement le champ des activités agricoles, mais, selon la doctrine française, la définition légale n'a pas résolu l'ambiguïté de la notion d'activité agricole : « le législateur rural a essayé de suivre l'évolution de l'agriculture moderne en ajoutant de nouvelles définitions qui ne sont pas toujours coordonnées avec les précédentes. Mais il n'a fait qu'ajouter des difficultés nouvelles à celles qu'il avait déjà provoquées »¹⁷⁸. En effet, la loi n'a pas précisé le début du cycle. Toutefois, « L'Administration et la jurisprudence ont précisé depuis longtemps le point de départ du cycle ; ainsi, les opérations de pré-germination constituent le début du cycle de la pomme de terre, l'ensemencement du compost avec du mycélium est la première phase du cycle du champignon, de même que l'activité de l'accoureur qui encadre une part de la gestation et la naissance du poussin est incluse dans le cycle de développement de la volaille. Le cycle peut commencer avec la germination du végétal ou la conception de l'animal, donc avant sa naissance dès qu'il y a fécondation »¹⁷⁹.

Ainsi, la fin du cycle biologique a fait l'objet de divergences doctrinales et jurisprudentielles. Des auteurs considèrent que le cycle biologique s'éteint avec l'arrivée à maturité du produit végétal ou animal. Selon cet avis, l'intervention humaine sur le cycle biologique

175Mémento pratique fr. Lefebvre, « agriculture », 2015-2016, éd. fr. lefebvre, p. 13.

176HUDAULT. J., « Droit rural droit de l'exploitation agricole », *op. cit.*, n° 60.

177BERRY.B, Activités agricoles et droit civil, *RD. rur* 1992, p. 3.

178BARBARIERI J.-J., Sur les risques de requalification et le mitage juridique, *RD. rur*, juin 2007, étude 23.

179COUTURIER.I, L'activité agricole dans la jurisprudence administrative récente, *JCP N* 1999, p. 329.

après sa maturité ne constitue pas une activité agricole¹⁸⁰. Un auteur estime que le cycle biologique n'arrive à terme qu'à la mort¹⁸¹. Il nous semble la deuxième interprétation est compatible avec l'esprit de la loi du 30 décembre 1988 qui a voulu moderniser et élargir la notion des activités agricoles.

Concernant la jurisprudence administrative, le Conseil d'État dans un arrêt en matière du contrôle des structures, le 18 février 2009, a approuvé la décision de la cour administrative de Lyon qui a refusé de qualifier d'activité agricole, le négoce de vin, la sélection, la vinification et l'élevage de raisins qu'elle acquiert auprès de viticulteurs ; la haute juridiction administrative a ainsi justifié sa décision : « ces activités de transformation, ne correspondant pas à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique végétal et ne s'inscrivant pas dans le prolongement d'un acte de production effectué par la société, qui n'exploite pas de vignes, ne présentaient pas un caractère agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural »¹⁸². Cet arrêt a interprété la notion du cycle biologique de façon étroite et traditionnelle, selon lequel le cycle biologique se termine avec la maturité du produit¹⁸³.

73. En matière fiscale, selon Madame COUTURIER, la jurisprudence administrative, dans un premier temps, a réduit le cycle biologique à un cycle de croissance biologique. La juridiction administrative a qualifié d'activité commerciale l'achat de truites pour revendre en bassin sans prendre en compte la période de conservation des animaux lorsque l'exploitant ne participe pas à leur croissance. Un problème s'est posé concernant le moment où l'on doit considérer que la croissance est terminée¹⁸⁴. Dans un deuxième temps, le juge administratif a étendu la notion du cycle biologique jusqu'à la mort (croissance économique de l'animal ou du végétal), la haute juridiction administrative a qualifié d'activité agricole, l'achat d'huîtres prêtes à la consommation lorsque la personne qui les achète, les garde pendant une durée brève mais suffisante pour leur affinage. Selon la jurisprudence administrative, la mise en valeur ajoutée sur le produit animal ou végétal est suffisante pour qualifier d'activité agricole¹⁸⁵.

74. Le texte français précise expressément que le cycle peut être une ou plusieurs étapes. La maîtrise du cycle, de sa naissance jusqu'à la récolte ou la consommation, n'est donc plus nécessaire, une seule étape étant suffisante. Le problème qui se pose concerne l'expression « une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ». À notre avis, l'étape né-

180BERRY.B, Activités agricoles et droit civil, *RD. rur* 1992, p. 1.

181COUTURIER.I, Exploitation agricole, fasc.20, *Jurisl.Not.*, n° 38.

182Conseil d'État, 5ème et 4ème sous-sections réunies, n° 300659, 18 février 2009.

183COUTURIER.I, Exploitation agricole, fasc.20, *Jurisl.Not.*, n° 37.

184COUTURIER.I, L'activité agricole dans la jurisprudence administrative récente, *JCP N* 1999, p. 329.

185COUTURIER. I., Remarques d'actualité sur la définition de l'activité agricole, *RD. rur* 1997, p. 504

cessaire, c'est celle sans laquelle le cycle ne peut pas continuer sa vie normalement. Une activité conservatoire simplement ne constitue donc pas une activité agricole¹⁸⁶. Le simple stockage de produits végétaux ou animaux ne peut pas être qualifié d'activité agricole. La Cour suprême française a d'ailleurs jugé que la seule activité de gardiennage de chevaux n'est pas classée parmi les activités prévues par l'article L. 311-1 : « la jurisprudence et l'administration avaient toujours considéré qu'ils ne constituent pas des activités agricoles, même si l'entretien des animaux était assuré avec les produits de l'exploitation »¹⁸⁷. L'intervention doit donc être nécessaire pour le développement du cycle, mais il n'est plus obligatoire que l'intervention soit concrète et directe. Selon la jurisprudence et la doctrine françaises, une activité agricole peut être qualifiée pour des agents agissant par délégation¹⁸⁸.

75. L'activité forestière a fait l'objet d'un désaccord entre la doctrine et la jurisprudence parce que le cycle est lent et qu'il est difficile de mesurer l'étape nécessaire au déroulement de ce cycle. Un auteur estime que la production forestière constitue une activité agricole qui entre dans la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique¹⁸⁹. Auparavant, il a été jugé plusieurs fois qu'un propriétaire qui exploite une forêt et vend sa production n'effectue pas une activité commerciale. Les tribunaux se référaient à un critère foncier à cette époque-là (mis en valeur du sol)¹⁹⁰. Suite à la loi du 30 décembre 1988, la Cour de cassation a annulé un arrêt de la Cour d'appel d'Amiens qui considérait que la plantation de peupliers était réputée agricole au sens de la loi du 30 décembre 1988¹⁹¹. La Cour suprême a justifié sa décision : « une plantation forestière, qui était le seul but de la reprise, ne constitue pas une exploitation agricole du bien repris telle que prévue par l'article L. 411-59 du Code rural ». La doctrine rurale a critiqué le jugement de la Cour de cassation parce que la haute juridiction a qualifié un bail rural pour une peupleraie alors qu'une reprise n'a pas été admise pour la même activité¹⁹².

186BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op.cit.*, p. 7.

187RAIMBAULT DE FONTAINE.S., « Pour une reconnaissance fiscale de la diversification agricole » in « *La diversification de l'activité agricole, État des lieux, souhaits et perspectives* », L'Harmattan, p. 78 et 79.

188COUTURIER. I., Remarques d'actualité sur la définition de l'activité agricole, *RD. rur* 1997, p. 504

189Mémento pratique fr. Lefebvre, « agriculture », *op. cit.*, p. 13.

190COUTURIER.I, Exploitation agricole, fasc.20, *Jurisl. Not*, n° 36.

191Cass. civ. 3e, 30 avril 1997, pourvoi n°95-15971, *Bull. civ.* 1997 III N° 94, p. 62.

192Jcl. Rural, v° Agriculture, fasc. 20, 2011, n° 36, par COUTURIER. I.

B - Conditions de qualification de l'acte agricole

76. Pour assurer la stabilité juridique des activités agricoles et par conséquent du bail rural, l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime pose des conditions objectives pour la qualification de l'acte agricole. Selon l'article : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ». Nous aborderons successivement ces conditions.

a - Acte d'exploitation

77. L'exploitation d'un cycle biologique, indiquée dans l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime, exige deux conditions : « l'existence d'actes de mise en valeur et la présence d'un objectif de profit pour l'auteur des actes »¹⁹³. Les produits agricoles, selon cette condition, doivent être destinés à la vente. Ces conditions ont été exigées par la jurisprudence même avant la loi du 30 décembre 1988. Il a été jugé que les simples fournitures de services, comme la création et l'entretien des espaces verts, ne constituent pas une activité agricole¹⁹⁴.

La condition d'exploitation du cycle biologique impose que, pour bénéficier de la qualification d'activité agricole et par conséquent du statut du fermage, la personne exerce une véritable exploitation agricole à titre de profession habituelle et qu'il ne s'agit pas d'une simple activité de loisirs¹⁹⁵. Il a été jugé que : « l'exploitant d'un camping, n'apportait pas la preuve de l'existence d'une véritable exploitation agricole, qu'il ne justifiait d'aucune vente ni d'achat de bêtes, que l'état de son cheptel n'avait pas évolué entre 1er janvier et le 31 décembre 2001, qu'enfin il n'expliquait pas dans quel but il disposait de ces bovins, (...) »¹⁹⁶. La jurisprudence française a décidé à plusieurs reprises que « l'intervention sur des organismes vivants pratiquée à titre amateur ne relève pas du domaine de l'agriculture et de sa législation »¹⁹⁷. Mais la distinction entre un fermier professionnel et un fermier amateur n'est pas sans difficultés, notamment en matière d'élevage équin. Selon le ministre de l'agriculture à propos de l'élevage des chevaux, au moins dix têtes sont nécessaires pour la qualification

193Jcl. Notarial Formulaire, V° Agriculture - Fasc. 30, BAIL À FERME. – L'exploitation agricole dans le droit rural, 24 novembre 2015, par GRIMONPREZ. B.

194Ibid.

195La lettre du droit rural, Bulletin de liaison, de l'AFDR, 2^{er} trimestre 2008, n° 27, p. 6.

196Cass. 3^e civ. 23 mars 2005, n° 04-11345.

197Jcl. Civil Code, Art. 1763 à 1778, Fasc. 30, n° 7, par GRIMONPREZ. B.

d'une exploitation agricole¹⁹⁸. La Cour suprême syrienne a jugé que la présence des chevaux dans les centres équestres est présumée pour une exploitation agricole sauf en cas de preuve contraire¹⁹⁹. L'utilisateur des chevaux bénéficie donc d'une présomption simple d'activités agricoles selon la jurisprudence syrienne.

78. L'élevage des poissons est une activité agricole et relève du statut du fermage puisqu'il y a une maîtrise et une exploitation du cycle biologique animal. Toutefois, il n'est pas toujours facile de distinguer le bail de pêche du bail d'élevage piscicole. Selon certains auteurs, il faut vérifier la destination des poissons, s'ils sont destinés à la vente ou à la pêche. Dans le premier cas le bail est soumis au statut du fermage, dans le deuxième cas la location constitue un bail de pêche²⁰⁰.

79. La qualification de l'activité de pépiniériste pose un problème, avant comme après la définition légale de l'activité agricole. Avant la loi du 30 décembre 1988, la jurisprudence examinait la durée de conservation des arbres pour savoir si ces arbres étaient le produit de la terre. La culture en pots a ainsi été qualifiée de commerciale en l'absence de mise en valeur du sol. Actuellement, peu importe si les plantes poussent en pots, en serres ou sur le sol. La jurisprudence vérifie si l'intervention du pépiniériste sur les arbres constitue une maîtrise et une exploitation d'un cycle biologique végétal²⁰¹.

b - Caractère végétal ou animal de l'acte

80. Selon l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, l'acte agricole doit avoir un caractère végétal ou animal sans tenir compte de la finalité du produit de l'acte : « désigner l'activité agricole par le caractère végétal ou animal d'un cycle visait à reconnaître à l'agriculture un domaine modernisé et clarifié. Il n'a pas été fait référence à la destination de la production. Le critère agro-alimentaire a été écarté. En conséquence, le concept de l'agriculture strictement nourricière doit être oublié »²⁰². Il en résulte que le produit d'activité agricole peut être destiné à la consommation de l'homme ou de l'animal, à l'industrie (laine, chanvre, textile, etc.), à la production énergétique, aux loisirs (chameaux, cheval, etc.) et à la recherche

198 *Ibid.*, n° 9.

199 Arrêt du 22 septembre 1970, n° 1456, cité par KASTOUN. S., *op.cit.*, p. 118 et s.

200 Jcl. Rural. Baux ruraux. - Statut du fermage et du métayage. - Champ d'application, fasc. 110, 2012, n° 45, par MOREAU. J.-P.

201 COUTURIER. I., Exploitation agricole, fasc.20, Juriscl.Not, 2011, n° 30-57.

202 Jcl. Rural, v° Agriculture, fasc. 20, 2011, n° 33, par COUTURIER. I.

scientifique (souris de laboratoire)²⁰³. Il a été jugé que l'élevage des souris de laboratoire est une activité agricole par nature²⁰⁴.

81. L'absence de précision de la finalité d'activités agricoles a été critiquée car cette définition ignore la fonction alimentaire et environnementale de l'activité agricole : « certes le but immédiat d'une activité agricole est économique, mais il ne faut pas omettre ses autres fonctions sociales et environnementales. Sans finalité précise, le risque est de banaliser l'activité agroalimentaire qui se dilue dans un droit des activités économiques plus vaste. En arrière-plan, cela signifie que les activités agricoles sont guidées par la loi du marché. C'est là un choix important dans la dimension économique, mais qui laisse les dimensions sociales (besoins alimentaires) et environnementales (gestion des ressources naturelles, préservation de la biodiversité ou des paysages) en dehors de l'équation »²⁰⁵. Nous déduisons qu'une finalité alimentaire des produits agricoles n'a été exigée ni par le législateur ni par la jurisprudence, il suffit que le cycle ou le vivant ait un caractère animal ou végétal.

82. À partir de la loi du 30 décembre 1988, l'élevage hors sol constitue une activité agricole même si la totalité des aliments nourrissant les animaux provient à l'extérieur de l'exploitation. En ce qui concerne la culture hors sol, avant de la définition légale, la jurisprudence française qualifiait d'activité commerciale toute culture ne mettant pas en valeur la terre. Actuellement la culture en pacs, en pots et en serre et même en l'absence de la terre se qualifie d'activité agricole²⁰⁶.

c- Acte de maîtrise

83. Cette condition suppose que l'exploitant agricole ait un pouvoir juridique sur le vivant végétal ou animal²⁰⁷. Il a été jugé que : « (...), M. Bernard, qui reçoit en pension des chevaux appartenant à autrui sans que soit déterminé à l'avance s'il aura la charge de leur entraînement pour tout ou seulement partie de leur vie de chevaux de course, n'a pas la maîtrise du cycle biologique animal considéré ; qu'en l'état de ces seules constatations et appréciations la cour

203 *Ibid.*, n° 36.

204 OURLIAC.P, JUGLART.M., L'exploitation agricole et son environnement (Loi du 30 décembre 1988), *JCP G* 1989, I, 3394, n° 4, p.3.

205 BOUILLOT.P.-E., « Les évolutions du droit rural et le développement durable », thèse de l'université de Nantes, 2014, p. 293 et s.

206 *Jcl. Commercial*, Fasc. 2160, SAUVEGARDE, REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRES.- Qualité du débiteur. - Personne physique, n° 105 et s.

207 COUTURIER. I, Exploitation agricole, fasc.20, *Jcl. Not*, 2011, n° 41.

d'appel a retenu à bon droit que M. Bernard n'exerçait pas une activité agricole au sens de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1988, (...) »²⁰⁸.

La question qui se pose est de savoir si la maîtrise juridique du cycle est suffisante ou s'il faut une maîtrise matérielle ? Cette difficulté apparaissait en matière d'élevage des animaux sauvage et piscicole²⁰⁹. Un auteur estime que la loi n'exige qu'une maîtrise juridique et par conséquent l'élevage de gibier sauvage doit être qualifié d'activité agricole par nature²¹⁰. Toutefois, la Cour de cassation est plus stricte : « (...), les juges du second degré ont pu déduire que les modestes alevinages dont les preneurs justifient ne pouvaient modifier l'objet de la convention qui, compte tenu de la masse d'eau concédée, de sa communication avec la mer, de la nature des poissons et de la qualité professionnelle du principal preneur consistait en un droit de pêche avec droit de chasse accessoire, tandis que l'élevage piscicole suppose une intervention et un contrôle constants de l'homme sur les conditions de vie des poissons, qui ne se retrouver pas en l'espèce ; (...) »²¹¹. La haute juridiction, avant la définition juridique de 1988, avait donc exigé pour la qualification d'activités agricoles non seulement une maîtrise juridique du cycle mais aussi une maîtrise matérielle. Actuellement, un auteur estime que le producteur de gibier sauvage a la maîtrise du cycle biologique de l'animal car il n'est pas exigé par la loi une maîtrise autre que juridique de l'animal²¹².

À la différence du législateur syrien, le législateur français adopte une définition objective non seulement pour les activités agricoles par nature mais aussi pour celles par relation, par souci d'assurer la sécurité juridique à ces activités.

208Cass.com, n° 1995-003135, 21 novembre 1995.

209COUTURIER.I., Exploitation agricole, fasc.20, Jcl. Not, 2011, n° 44.

210Ibid.

211Cass. 3^e civ, 3 mai 1972, n° 71-12.605, Bull civ. 1972, III, n° 276, p. 198.

212COUTURIER.I., Exploitation agricole, fasc.20, Jcl. Not, 2011, n° 44.

§ 2 - La stabilité par une définition objective et stable des activités agricoles par relation

84. En droit français, la pratique des activités agricoles par relation est une condition nécessaire pour l'application du statut qui vise à assurer une stabilité et un équilibre contractuel entre le bailleur et le preneur (C. rur. pêche marit., art. L. 411-1) Il importe donc de savoir quelles sont les activités agricoles par relation.

Depuis toujours le fermier essayait d'effectuer des pratiques complémentaires sur sa production, soit pour satisfaire ses besoins, soit pour améliorer sa vie économique : « les traditions les plus anciennes de l'agriculture ne limitent pas l'activité de l'agriculture à la production de végétaux et d'animaux. Des travaux étaient assurés à titre complémentaire pour assurer une autosubsistance locale »²¹³. Ces travaux supplémentaires sont demeurés sans cadre juridique jusqu'en 1988. La jurisprudence française a essayé de remplir cette lacune juridique (A). En 1988, le législateur français a essayé de donner une stabilité et sécurité juridiques à l'activité agricole par relation en adoptant une définition objective et générale pour ces activités (B).

A- Ancienne définition jurisprudentielle privant l'activité agricole par relation de la stabilité juridique

85. Avant la définition légale, la jurisprudence française s'est appuyée sur le droit commercial pour définir l'activité agricole par relation. D'une part, le juge français a appliqué la théorie de l'accessoire pour qualifier la transformation du produit de l'exploitation ; d'autre part, il s'est référé à l'article L.721-6 du Code de commerce pour la qualification de la vente du produit de l'exploitation²¹⁴. Cet article énonce que : « Ne sont pas de la compétence des tribunaux de commerce les actions intentées contre un propriétaire, cultivateur ou vigneron, pour vente de denrées provenant de son cru ». L'activité agricole par relation avait donc deux volets : la vente et la transformation du produit de l'exploitation. La jurisprudence française, même avant la définition légale d'activités agricoles, a admis que la transformation des produits de l'exploitation constitue une activité agricole par relation dans la mesure où celle-ci constituait un prolongement naturel de l'exploitation comme la transformation du raisin en vin, du lait en

213COUTURIER. I., « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques) », L'Harmattan 1994, *op. cit.*, p. 78.

214DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 11.

fromage, des betteraves en sucre²¹⁵. Mais toute transformation ne constituait pas une activité agricole par relation. Il fallait respecter certaines contraintes exigées par la jurisprudence. La transformation devait porter sur le produit issu de l'exploitation et non pas sur des produits extérieurs de la ferme²¹⁶. Une difficulté se posait quand l'exploitant traitait sa propre production et des productions appartenant à autrui. En principe, cette opération constituait un acte de commerce parce qu'il y avait un achat pour revendre mais les juges français ont appliqué la théorie de l'accessoire pour apprécier si l'ensemble de l'opération constituait une activité agricole ou commerciale. Selon cette théorie, deux conditions cumulatives devaient être réunies pour qualifier d'activité agricole²¹⁷ : l'activité agricole devait être prépondérante par rapport aux achats extérieurs ; il fallait un lien de nécessité entre l'activité agricole et l'activité commerciale, c'est-à-dire que l'achat extérieur devait être réalisé dans l'intérêt de l'activité agricole²¹⁸.

86. L'opération de transformation exige nécessairement du matériel et des outils. La nature de ces derniers a fait de dissonances au sein de la doctrine. Certains auteurs considéraient que tant que la transformation portait sur la production de l'exploitation, l'opération restait une activité agricole par relation, peu importe si la transformation des productions de l'exploitation avait été réalisée à l'aide de simples moyens ou de matériel plus important²¹⁹. D'autres auteurs estimaient que la transformation devait être réalisée de façon simple sans utilisation de matériels industriels importants²²⁰. La jurisprudence ancienne a hésité entre les deux opinions ; il a été jugé que l'exploitant qui ne transforme que sa production peut utiliser des matériels industriels²²¹. Cependant, la plupart des décisions et de la doctrine ancienne imposait que la transformation soit réalisée sans utilisation d'outils développés²²². Cette définition traditionnelle d'activité agricoles par relation a empêché l'exploitant d'intégrer les nouvelles technologies dans son exploitation et de diversifier ses activités. C'est la raison pour laquelle, le législateur français, en 1988, a adopté une définition légale objective d'activité agricoles par relation pour assurer une sécurité juridique à l'exploitant.

215COUTURIER. I., « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques) », L'Harmattan 1994, *op. cit.*, p. 83.

216COTTON. G., « Législations agricoles », 2^e éd, Dalloz 1975, p. 24.

217COUTURIER I., « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques) », L'Harmattan 1994, *op. cit.*, p. 83.

218Mémento pratique fr. Lefebvre, « agriculture », *op. cit.*, p. 15.

219COTTON. G., « Législations agricoles », *op. cit.*, n° 34.

220COUTURIER I. « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques) », L'Harmattan 1994, *op. cit.*, *op. cit.*, p. 86.

221COTTON. G., « Législations agricoles », *op. cit.*, p. 24.

222COUTURIER.I., Exploitation agricole, fasc.20, Juriscl.Not, 2011, n° 84.

B - Stabilité par une définition légale objective d'activité agricole par relation

87. Pour assurer une stabilité juridique à l'exploitant agricole, et lui permettre ainsi de diversifier ses activités, le législateur français, à la différence du législateur syrien, a consacré des critères objectifs pour la qualification des activités agricoles par relations **(1)**. Malgré une définition basée sur des critères objectifs, cette dernière porte toujours des incertitudes aussi bien que des incohérences avec les autres dispositions du droit **(2)**.

1 – Définition objective et floue des activités agricoles par relation

88. En 1988, le législateur a admis la qualification agricole aux : « activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Le projet de la loi initial indique que : « (...), les activités qui ne sont pas exercées à titre principal et qui se situent dans le prolongement de l'acte de la production et les activités de service qui ont pour support l'exploitation ». Après un long débat parlementaire, cette mention a été supprimée²²³. Le législateur a écarté la mention à titre non principal pour permettre à l'exploitant de diversifier ses activités agricoles par la réalisation des opérations commerciales par nature sans perdre la qualité d'agriculteur²²⁴. L'article 2 de la loi du 30 décembre 1988 qui a été inséré dans l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime a reconnu la qualification agricole aux : « activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Le droit français a donc utilisé deux critères objectifs pour déterminer l'activité agricole par relation : les actes qui sont dans le prolongement **(a)** et les actes qui ont pour support l'exploitation **(b)**.

a- Notion d'activité dans le prolongement de l'acte de production

89. Selon la doctrine et la jurisprudence françaises, les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production concernent la transformation, la commercialisation et le conditionnement des produits agricoles. Il s'agit des activités qui se situent en aval dans le prolongement du cycle biologique végétal ou animal²²⁵. Selon l'article L. 311-1 du Code rural, pour

223BERRY. B., Activités agricoles et droit civil, *RD. rur* 1992, p. 6.

224COUTURIER I., « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques) », L'Harmattan 1994, *op. cit.*, p. 78 et 79.

225BERRY. B., Activités agricoles et droit civil, *RD. rur* 1992, p. 6. - BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, p. 9. - COUTURIER. I., Remarques d'actualité sur la définition de l'activité agricole,

qu'elle soit dans le prolongement de l'acte de la production, il faut que la vente ou la transformation soit réalisée par l'exploitant et qu'elle porte sur les produits de l'exploitation. Toute vente ou transformation par un exploitant agricole ne constitue donc pas un acte agricole²²⁶. La vente et la transformation du produit de l'exploitation constituent une activité agricole sans prendre en compte les méthodes de la commercialisation et de transformation. Cela n'a pas été toujours le cas dans le domaine fiscal : « les profits retirés par les agriculteurs de la vente de leurs récoltes devaient être assujettis comme bénéfices industriels et commerciaux lorsque les ventes étaient réalisées au moyen d'une installation commerciale permanente spécialement agencée pour la vente au détail ou à l'aide d'un personnel spécialisé »²²⁷. Ainsi, lorsque l'exploitant accompagne ces opérations par des achats extérieurs, les techniques de la commercialisation jouent un rôle important pour qualifier l'activité : « La conjonction de l'existence d'achats extérieurs et de méthodes commerciales semblait de nature à atténuer la tolérance de la part d'actes de commerce admissibles dans la sphère agricole »²²⁸.

90. L'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime répute agricoles les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de la production sans poser aucune limite. La question qui se pose porte sur la limite à partir de laquelle une transformation ou une commercialisation ne prolonge plus l'acte de production ?²²⁹, Notamment lorsque la transformation et la commercialisation des produits agricoles s'accompagnent d'achats préalables pour revendre ? La réponse à cette question a été débattue par la doctrine française. Une minorité d'auteurs considère que la théorie de l'accessoire s'applique toujours et que ces activités doivent rester secondaires par rapport à l'activité agricole par nature²³⁰. Une partie importante de la doctrine estime qu'à partir de la loi du 30 décembre 1988, la théorie de l'accessoire n'est plus applicable. Selon eux, les activités agricoles par nature pourraient être moindres que les activités agricoles par relation « S'il subsiste bien un lien entre activité agricole et actes de commerce constitué par le souci de valoriser la production, il ne doit plus être exigé le maintien d'un rapport de proportionnalité entre production et transformation »²³¹, Cette doctrine justifie son avis par le fait que la loi n'impose qu'un lien de prolongement de l'acte de production ou de l'exploitation-support, cela seul suffit pour une qualification autonome des actes. De plus, selon le projet de la loi, les activités agricoles par relations devaient avoir « un caractère acces-

RD. rur 1997, p. 504.

226COUTURIER.I., *Exploitation agricole*, fasc.20, *Juriscl.Not.*, n° 68.

227*Ibid.*, n° 76.

228*Ibid.*, n° 74.

229DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 14 et s.

230Mémento pratique fr. Lefebvre, « agriculture », *op. cit.*, p. 15. - BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op.cit.*, n° 6.

231COUTURIER.I., *Exploitation agricole*, fasc.20, *Juriscl.Not.*, n° 82.

soire pour être juridiquement considérées comme des activités civiles », mais cette condition a été écartée du texte définitif. Cela démontre que le législateur n'a pas voulu adopter la théorie de l'accessoire pour les activités agricoles par relation²³². En effet, selon cette théorie, trois conditions cumulatives sont nécessaires pour que l'acte commercial par nature soit qualifié civil : « si l'on se réfère à la jurisprudence dominante, cette théorie dite de « l'accessoire » doit reposer sur la présence de trois critères cumulatifs : l'activité agricole doit être prépondérante par rapport à l'activité commerciale (par exemple production de l'exploitant supérieure aux approvisionnements extérieurs, les deux activités doivent être concomitantes et l'activité accessoire doit être réalisée dans l'intérêt de l'activité principale »²³³.

91. En droit syrien, aux termes de l'article 4 de la loi sur les relations agricole n° 56 du 2004, l'activité agricole par relation est tout acte lié à l'activité agricole par nature ayant un caractère essentiellement agricole. De plus, l'article accorde au ministre du travail le pouvoir de définir ces activités par décision. La haute juridiction syrienne ne se réfère pas aux critères légaux mais à la liste du ministre. La définition d'activités agricoles par relation est donc subordonnée à un critère subjectif qui est la volonté du ministre du travail. Ce dernier a adopté une liste limitative ne couvrant pas tous les actes qui satisfaisaient aux critères imposés par l'article 4 de la loi sur les relations agricoles. Par exemple, la liste n'inclut pas la commercialisation du produit de l'exploitation alors que cette opération constitue une activité agricole par relation selon les conditions citées par l'article 4. Comme nous avons eu l'occasion de le démontrer (v., *infra* n° 67 et 68), la définition subjective syrienne a donc restreint et privé les activités agricoles par relations de la stabilité juridique

92. La question qui se pose est de savoir si la théorie de l'accessoire est applicable aux activités agricoles par relation en droit syrien ? La liste du ministre du travail n'a pas imposé une limite quantitative d'activités agricoles par relation. Mais, l'article 4 de la loi sur les relations agricoles n° 56 du 2004 a imposé deux limites, d'une part, l'acte agricole par relation doit avoir un lien avec l'activité agricole par relation, d'autre part, l'acte doit avoir un caractère essentiellement agricole. C'est-à-dire que la proportion de l'acte agricole par relation doit rester secondaires par rapport aux activités agricoles par nature. Pour que l'acte soit une activité agricole par relation, il faut donc un lien d'accessoire avec l'activité agricole par nature. Cela démontre la volonté du législateur syrien de garder la théorie de l'accessoire en matière d'ac-

²³²*Ibid.*, n° 61.

²³³CHANDELLIER. J.-L., Sociétés civiles agricoles et activités commerciales : aux limites de l'objet, *RD. rur.*, juin 2014, étude 12.

tivités agricoles par relation. L'application de la théorie de l'accessoire limite la liberté de l'exploitant de développer, de diversifier ses activités et de réaliser de revenu supplémentaire.

93. Pour garantir la sécurité juridique aux activités agricoles par relation, nous appelons le législateur syrien à suivre son homologue français en adoptant une définition légale objective de ces activités. De même, nous proposons au législateur syrien de modifier l'article 4 de la loi sur les relations agricoles et d'y insérer une nouvelle définition d'activités agricoles par relation selon laquelle, « tout acte exercé par un exploitant agricole, qui est dans le prolongement de l'acte de production constitue une activité agricole par relation ». Selon cette définition, il n'appartient pas au ministre du travail de définir les activités agricoles par relation ; cette charge pèse sur le juge du fond car il est plus apte à adapter le critère objectif à la réalité. Il a en effet des compétences et l'expérience juridiques suffisantes en la matière. La définition proposée écarte aussi l'application de la théorie d'accessoire à l'activité agricole par relation. Elle accorde à l'exploitant agricole une importante liberté de transformer, de commercialiser et de diversifier ses activités sans avoir la qualité de commerçant.

Après avoir exposé la définition d'activités agricoles par relation qui sont dans le prolongement d'acte de production, nous allons traiter la notion des activités agricoles qui ont pour support l'exploitation.

b- Notion d'activité ayant pour support l'exploitation

94. L'un des aspects novateurs²³⁴ de la loi du 30 décembre 1988 est de permettre à l'exploitant de diversifier son revenu en pratiquant des activités commerciales par nature notamment les activités touristiques sans perdre son statut favorable. Les activités qui ont pour support l'exploitation ont pour objectif de favoriser le tourisme rural. Ces activités concernent les gîtes ruraux, les campings, les chambres d'hôtels, etc. De plus, certains auteurs estiment que la définition légale pourrait englober les services rendus par un agriculteur à un tiers à titre onéreux²³⁵. D'autres auteurs estiment que ces services rendus à des tiers par les matériels de l'exploitation ne constituent pas une activité agricole²³⁶.

95. La définition d'activités qui ont pour support l'exploitation a provoqué des difficultés. En effet, l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime n'a pas défini la nature de

234BERRY. B., Activités agricoles et droit civil, *RD. rur* 1992, p.6.

235BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, p. 19.

236Mémento pratique fr. Lefebvre, « agriculture », *op. cit.*, p. 15.

lien de connexion entre l'exploitation et les activités touristiques. La question qui se pose est : l'exploitation peut-elle s'interpréter comme un simple support géographique ou doit-il exister un lien économique entre l'exploitation et les activités touristiques ?²³⁷ Certains auteurs le comprennent comme support foncier : les activités qui ont pour support l'exploitation ne constituent une activité agricole que si elles sont déployées sur les lieux de l'exploitation²³⁸. Cette opinion a été critiquée parce qu'elle fait réapparaître le critère foncier comme un critère essentiel de la définition de l'activité agricole dans la seconde partie de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime alors que ce critère a été supprimé par la première partie de la définition. De plus, le critère géographique permet une définition extensive des activités agricoles par relation parce qu'il inclut dans le domaine agricole n'importe quelle activité touristique dès lors que ces activités s'exercent sur les lieux l'exploitation (fermes-auberges, campings, gîtes ruraux, chambres d'hôtes)²³⁹. La majorité de la doctrine exclut le critère foncier et exige un critère économique pour les actes qui ont pour support l'exploitation²⁴⁰. Selon cet avis, le support n'existe que s'il existe un lien économique entre l'activité de production et l'activité nouvelle (hébergement, restauration). L'accueil à la ferme sans lien économique avec l'exploitation ne constitue donc pas une activité agricole par relation.

96. La jurisprudence française n'a pas adopté une interprétation claire des actes qui ont pour support l'exploitation. La Cour de cassation française s'est référée à un critère géographique pour qualifier d'activité agricole l'accueil à la ferme sans aucune analyse économique : « l'activité d'exploitation de chambres d'hôtes n'avait pas enlevé au manoir sa fonction initiale de centre de l'exploitation agricole ; qu'en l'état de ces constatations et énonciations, la cour d'appel, qui a exactement décidé que l'exercice de cette activité n'avait pas d'incidence sur l'application du régime de faveur prévu par les dispositions de l'article 1028 ter du Code général des impôts, a légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé »²⁴¹. Souvent la haute juridiction combine entre le critère géographique et le critère économique notamment pour les activités d'hébergement²⁴². Elle s'est appuyée parfois sur un critère économique pour qualifier non agricole une activité hôtelière qui est devenue dominante économiquement par rapport aux activités agricoles : « que dès lors, en mettant en valeur une partie de son corps de ferme en le louant à des tiers, la SCEA, qui exploite par ailleurs près de 120 hec-

237BARBIERI.J.-J., Sur les risques de requalification et le mitage juridique, *RD. rur*, juin 2007, étude 23.

238BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, p. 19.

239Jcl. Notarial Formulaire, V° Exploitation agricole - Fasc. 24 : BAIL À FERME. – L'exploitation agricole dans le statut du fermage, novembre 2015, n° 37, par GRIMONPREZ. B.

240COUTURIER. I., Remarques d'actualité sur la définition de l'activité agricole, *RD. rur* 1997, p. 504.

241Cass. Com., 3 avr. 2007, n° 06-10.562, cité par BARBIERI. J.-J., Sur les risques de requalification et le mitage juridique, *RD. rur*, juin 2007, étude 23.

242BARBIERI. J.-J., Sur les risques de requalification et le mitage juridique, *RD. rur*, juin 2007, étude 23.

tares de terres agricoles, a incontestablement réalisé une activité relevant du secteur agricole, de nature civile, conforme aux statuts de la SCEA ; qu'en décidant néanmoins, pour annuler la décision prise par l'assemblée générale du 15 mars 2004, que les travaux litigieux seraient, en tout état de cause, contraires à l'objet social puisque visant à une affectation commerciale du bâtiment rénové, la cour d'Appel a violé l'article L 311-1 du Code Rural »²⁴³. La Cour de cassation a donc qualifié de commerciale l'activité d'hôtelière malgré l'existence de 120 hectares d'exploitation agricole parce que les activités touristiques sont devenues prépondérantes. La tendance actuelle de la jurisprudence française est d'interpréter l'exploitation agricole comme un support économique de l'activité touristique²⁴⁴.

97. En droit syrien, l'exploitant agricole peut-il exercer des activités touristiques sans avoir la qualité de commerçant ? En réalité, l'article 4 de la loi sur les relations agricoles n° 56 du 2004 a consacré un lien d'accessoire entre l'activité agricole par nature et la nouvelle activité. L'exploitant peut, en principe, exercer des activités touristiques sans perdre son statut d'agriculteur à condition que la proportionnalité de l'activité de production soit plus importante que celle de l'activité touristique. En pratique, l'exploitant agricole syrien ne peut exercer des activités touristiques sur les lieux de l'exploitation car la liste du ministre du travail ne comprend pas des activités touristiques et cette liste prime la définition légale selon la jurisprudence syrienne.

La définition subjective syrienne d'activités agricoles par relation subordonne la notion de ces activités à la volonté du ministre du travail qui a limité les activités agricoles par relation à certains actes traditionnels (le conditionnement et la transformation des produits de l'exploitation dans la ferme). De plus, la majorité des activités citées dans la liste du ministre d'activités agricoles par relation constitue des activités agricoles par nature (l'élevage des animaux, la culture sous serres, ..., etc.). La définition syrienne prive donc les activités agricoles par relation de la cohérence avec les activités par nature et de la sécurité juridique qui est nécessaire pour l'investissement dans le domaine agricole. La définition syrienne ne permet pas également à l'exploitant agricole d'exercer des activités commerciales notamment des activités touristiques sans perdre la qualité d'agriculteur. L'exploitant syrien ne peut ni diversifier ses activités ni réaliser un revenu complémentaire par l'exercice des activités touristiques à la ferme.

243Cass.com., 3 juil.2010, n° 09-16100, JCP N, note GRIMONPREZ. B.
244Jcl. Baux ruraux, Fasc. 130, 2015, n° 38, par GRIMPONPREZ. B.

98. Une nouvelle définition d'activités agricoles par relation est indisponible pour assurer une notion stable et cohérente de ces activités en droit syrien. Nous proposons au législateur syrien une nouvelle rédaction de l'article 4 de la loi sur les relations selon laquelle, sont réputés activités agricoles par relation, tout acte exercé par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support économique l'exploitation. Dans notre proposition, qui a été inspirée de la définition française avec une petite modification, nous accordons au juge le pouvoir d'interpréter le critère légal, car il est le plus apte à adapter la loi à la réalité. La définition proposée précise également que le support a un caractère économique pour permettre à l'exploitant agricole de développer des activités touristiques (restauration, herbagement...), non seulement à la ferme mais aussi hors des lieux de l'exploitation dès lors qu'il existe un lien économique entre les activités de la production et les activités touristiques.

Il importe de souligner que la définition de l'article L. 311-1 d'activités agricoles est relative, car elle n'a pas d'effet normatif sur les autres branches du droit. Les activités touristiques à la ferme, qui sont qualifiés d'activités agricoles, peuvent être considérées comme activités commerciales en droit fiscal. L'exploitant agricole qui souhaite diversifier ses activités conformément à l'article L. 311-1 aura deux casquettes celle d'agriculteur et celle du commerçant (2).

2 - Stabilité juridique par une définition normative d'activités agricoles

99. Pour garantir la sécurité juridique à l'exploitant agricole, il faut une définition normative plus cohérente d'activités agricoles qui s'impose aux autres branches du droit, notamment dans le domaine fiscal, car il subsiste toujours de multiples contradictions. En réalité, l'une des ambitions de l'article 2 de la loi du 30 décembre 1988, qui a été intégrée dans l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, est de permettre à l'exploitant agricole de diversifier ses revenus et d'exercer concomitamment des activités commerciales et des activités agricoles sans avoir la qualité de commerçant²⁴⁵. Toutefois, les dispositions de l'article L.311-1 ne sont en cohérence ni avec les autres dispositions du Code rural ni avec les autres branches du droit. En effet, la diversification des activités notamment l'exercice des activités touristiques exige souvent des modifications et des aménagements du bien loué. La question qui se pose désormais est de savoir si ces actes doivent être soumis aux dispositions de l'ar-

245DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, p. 23.

ticle L.411-29 du Code rural et de la pêche maritime²⁴⁶ ? Monsieur LACHAUD a posé cette question²⁴⁷ à laquelle d'ailleurs il n'a pas répondu. Un auteur estime que ces travaux doivent être qualifiés comme : « moyens cultureux non prévus au bail ». Par conséquent ils sont soumis à l'autorisation du bailleur et le preneur doit respecter la procédure de l'article L.411-29 du Code rural²⁴⁸. Cet avis a été critiqué car il ne s'appuie sur aucune jurisprudence d'une part, et les aménagements touristiques ne sont pas à proprement parler des moyens cultureux d'autre part. De plus, l'article L.411-29 du Code rural et de la pêche maritime a été adopté dans une époque où la pratique des activités touristiques à la campagne était rare²⁴⁹.

100. Ainsi, la pratique des activités commerciales par nature, notamment le tourisme rural sur le bien loué, se heurte parfois avec l'obligation de respecter la destination du fonds loué. La cour d'appel de Nîmes a admis la résiliation du bail parce que le preneur a installé à côté de la récolte de foin un golf de quatre trous sur le bien loué. La cour a justifié sa décision en indiquant que le preneur n'a pas respecté la destination du bien loué, sans chercher si l'installation du golf compromettrait la bonne exploitation du fonds²⁵⁰. La jurisprudence et la doctrine précitées nous démontrent l'incohérence entre l'article L.311-1 notamment pour les dispositions relatives aux activités qui ont pour support l'exploitation et le statut de baux ruraux. Le législateur français, quand il a adopté la loi du 30 décembre 1988, aurait dû prendre en compte l'ensemble des dispositions du statut des baux ruraux pour éviter la contradiction entre ces règlements. En outre, la Cour suprême française a approuvé une cour d'appel qui a estimé licite une clause contractuelle interdisant au locataire l'exercice d'activités touristiques à titre onéreux sur le bien loué : « visites payantes, individuelles ou en groupes, d'installations fromagères avec publicités dans un journal »²⁵¹. Nous remarquons que la Cour de cassation fran-

246L'article dispose que « Nonobstant les dispositions de l'article 1766 du code civil mentionnées à l'article L.411-27, le preneur peut, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, procéder soit au retournement de parcelles de terres en herbe, soit à la mise en herbe de parcelles de terres, soit à la mise en œuvre de moyens cultureux non prévus au bail. A défaut d'accord amiable, il doit fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut, s'il estime que les opérations entraînent une dégradation du fonds, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'avis du preneur. Le preneur peut s'exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée ou si le tribunal paritaire n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition du bailleur. Sauf clause ou convention contraire, le preneur ne peut en aucun cas se prévaloir des dispositions prévues à la section IX du présent chapitre ».

247LACHAUD. J., La pratique du tourisme rural par le fermier est-elle un motif de résiliation du bail, *RD. rur* 1991, p. 194.

248COUTURIER. I., COUTURIER I., « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques) », *op. cit.*, n° 236.

249CREVEL.S., Vacances à la ferme, *RD. rur*, juin 2007, étude 20.

250LACHAUD. J., La pratique du tourisme rural par le fermier est-elle un motif de résiliation du bail, *RD. rur* 1991, p. 193.

251Cass. 3^e civ, 14 mai 1997, n° 95-14.377. - BARBIERI.J.-J., Sur les risques de requalification et le mitage juridique, *RD. rur*, juin 2007, étude 23.

çaise a validé une clause contractuelle qui se heurte aux dispositions de l'article L.311-1 du Code rural qui a été déclaré d'ordre public. Ce jugement a été critiqué : « L'auteur de ces lignes avoue une certaine perplexité. Comment concilier ce chef de décision avec la lettre de l'article L. 311-1 du Code rural qui répute généralement agricoles les activités qui ont « pour support l'exploitation », sans aucune limite qualitative ou quantitative ? S'il suffit de diffuser une « publicité dans un journal » pour un gîte à la ferme pour qu'il devienne un hôtel, c'en est fait de la diversification touristique des agriculteurs ! »²⁵². Il nous semble que la décision de la Cour de cassation manque de base légale parce qu'une clause contractuelle ne peut pas limiter des droits qui ont été accordés par des dispositions d'ordre public.

101. Les conflits de normes de la définition d'activités agricoles qui existent en droit français posent des problèmes notamment après l'intégration des activités équestres, à l'exclusion de l'activité du spectacle, dans les activités agricoles par la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux : « Les activités de valorisation des équidés adultes nouvellement qualifiées d'agricoles seront réalisées par un exploitant exerçant une activité agricole par nature (C. rur. pêche marit., art. L. 311-1, al. 1er, 1re disposition), ou par un exploitant qualifié d'agricole par détermination de la loi (C. rur. pêche marit., art. L. 311-1, al. 1er, 3e disposition) ? »²⁵³. Monsieur le Professeur FOYER²⁵⁴ a cité un arrêt de la Cour de cassation du 25 octobre 2011 dans lequel il a démontré la difficulté de l'application de l'article L.311-1 du Code rural. Dans cette affaire, la Cour d'appel a refusé de requalifier du bail rural les contrats de louage d'habitation et de prêt à usage qui avaient été consentis à un exploitant de centre équestre. La Cour a justifié son jugement par le fait que le locataire n'a pas réussi à démontrer une véritable activité de reproduction et de poulinage. La cour d'appel a donc estimé que le locataire n'a pas réussi à prouver qu'il a réalisé la maîtrise d'un cycle biologique animal²⁵⁵. La Cour Suprême a censuré cette décision, elle se contente d'affirmer que l'installation d'un centre équestre constitue une activité agricole. En l'espèce la Cour de cassation a qualifié d'activité agricole l'installation d'un centre équestre sans indiquer sur quelles dispositions de l'article L.311-1 du Code rural elle s'est adossée. Selon Monsieur FOYER la Haute juridiction s'est appuyée sur la troisième disposition de l'article précité c'est-à-dire sur le critère de l'activité agricole par détermination de la loi et non pas sur le critère d'un cycle biologique. Sa-

252CREVEL. S, Vacances à la ferme, *RD. rur*, juin 2007, étude 20.

253ROUSSEL. F., Trois questions de base sur la loi du 23 février 2005. - (à propos de l'extension de la notion d'activité agricole aux activités équestres), *RD. rur*, novembre 2007, dossier 2.

254FOYER. J., Quelques remarques d'actualités sur la définition de l'activité agricole, *RD. rur*, repère 6.

255*Ibid.*

chant que dans une affaire assimilable à celle-ci, la Cour de cassation a approuvé une décision d'une cour d'appel qui a refusé la requalification d'activité agricole²⁵⁶.

102. Les conflits de critère de la définition d'activités agricoles apparaissent aussi dans la jurisprudence administrative. Le Conseil d'État a jugé que la vinification des raisins ne constitue pas une activité agricole parce que le viticulteur a acheté chez d'autres producteurs. La Haute juridiction administrative s'est référée à la notion d'activités qui sont dans le prolongement de l'acte de la production. En revanche, il a été jugé que l'élevage de bestiaux constitue une activité agricole par nature même si l'agriculteur a acheté les animaux au naisseur. La différence du traitement entre l'éleveur animal et l'éleveur végétal par la jurisprudence a été critiquée par Monsieur le Professeur FOYER : « on ne comprend pas cette différence de traitement d'autant que le droit rural ne distingue pas entre les produits agricoles bruts et les produits transformés. On nous répondra sans doute que l'éleveur de vin a une activité de prolongement ; mais si l'on accepte cette objection, il faudra alors décider que les nourrisseurs ne sont pas des agriculteurs »²⁵⁷. Après trois décennies de la définition légale d'activités agricoles, la jurisprudence n'a donc pas réussi à résoudre toutes les ambiguïtés.

103. La définition légale d'activités agricoles n'a pas d'effet normatif sur les autres branches du droit. L'article L.311-1 du droit rural lui-même confirme expressément la relativité de son effet, son dernier alinéa énonce que : « Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20 ». De plus, il y a des activités qui sont considérées agricoles aux termes de l'article L.311-1 du Code rural mais elles sont qualifiées commerciales aux termes du droit fiscal. L'article 75 du CGI dispose que « Les produits des activités accessoires relevant de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux et de celle des bénéfices non commerciaux réalisés par un exploitant agricole soumis à un régime réel d'imposition peuvent être pris en compte pour la détermination du bénéfice agricole lorsque, au titre des trois années civiles précédant la date d'ouverture de l'exercice, la moyenne annuelle des recettes accessoires commerciales et non commerciales de ces trois années n'excède ni 50 % de la moyenne annuelle des recettes tirées de l'activité agricole au titre desdites années, ni 100 000 € ». Ainsi, l'article 298 bis du CGI relatif aux taxes sur la valeur ajoutée qualifie d'activités commerciales les actes qui ont été réalisés de façon : « assimilable à celles exercées par des industriels ou des commerçants » même si ces activités ont été exercées par un exploitant agricole et constituent

²⁵⁶Cass. civ, 13 mai 2009, n° 08-16421

²⁵⁷FOYER. J., Quelques remarques d'actualités sur la définition de l'activité agricole, *RD. rur*, repère 6.

un prolongement de l'acte de production²⁵⁸. Les activités agrotouristiques (gîtes ruraux, restauration à la ferme, chambre d'hôtes...etc.) sont agricoles sous certaines conditions du point de vue de l'article L.311-1 du Code rural mais elles sont considérées commerciales aux termes du droit fiscal quel que soit le lien avec l'exploitation agricole²⁵⁹. Le droit rural n'exige pas que les activités, qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitant, soient nécessaires à l'exploitation agricole tandis que le Code de l'urbanisme²⁶⁰ impose que ces activités doivent être nécessaires à l'exploitation. Le juge urbain subordonne la délivrance du permis de construction à la nécessité du bâtiment pour l'exploitation agricole²⁶¹.

104. La discordance de la définition d'activités agricoles dans les différentes branches du droit a été critiquée par la majorité de la doctrine française parce qu'elle crée une conscience d'incertitude de l'agriculteur et le décourage de diversifier ses activités. De plus, la non correspondance de la définition d'activités agricoles dans l'ensemble du système juridique défavorise l'entreprise agricole : « Tantôt bail civil, tantôt bail commercial, tantôt risque de rupture : on est fort éloigné à ce jour d'un statut d'exploitation agricole diversifiée »²⁶². Des auteurs²⁶³ demandent la simplification et l'harmonisation de la qualification d'activités agricoles dans les branches des systèmes juridiques, ils proposent une intervention législative selon laquelle l'article L.311-1 du Code rural s'impose sur les autres branches du droit. D'autres auteurs estiment qu'un effet normatif de l'article L.311-1 du Code rural sur les autres systèmes juridiques porte des enjeux très importants notamment en matière fiscale parce que la qualification agricole des activités agrotouristiques aboutit à exonérer ceux-ci de certaines taxes supportées par les hôteliers et restaurateurs non agriculteurs et cela conduit à créer une concurrence déloyale²⁶⁴.

258RAIMBAULT DE FONTAINE.S, « Pour une reconnaissance fiscale de la diversification agricole » in *La diversification de l'activité agricole, État des lieux, souhaits et perspectives*, L'Harmattan, p.75.

259Ibid., p. 81.

260Article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

261HERMON.C, « La diversification face au juge de l'urbanisme. Quels permis de construire pour l'agriculteur diversifié », in *La diversification de l'activité agricole : État des lieux, souhaits et perspectives*, L'Harmattan, 2006, p. 181.

262BARBIERI. J-J., « La diversification activité civil ou activité commerciale ? », in *La diversification de l'activité agricole : État des lieux, souhaits et perspectives*, Le Harmattan, 2006, p. 62.

263RAIMBAULT DE FONTAINE.S, « Pour une reconnaissance fiscale de la diversification agricole » in *La diversification de l'activité agricole : État des lieux, souhaits et perspectives*, L'Harmattan, 2006, p.95.- HERMON. C., « La diversification face au juge de l'urbanisme. Quels permis de construire pour l'agriculteur diversifié », in *La diversification de l'activité agricole : État des lieux, souhaits et perspectives*, L'Harmattan, 2006, p. 188.- BARBARIÉRI. J.-J., Sur le risque de requalification et le mitige juridique, *RD. rur*; juin 2007 étude 23.

264MADIGNER. M.-P., Fiscalité du tourisme rural, *RD. rur* 2007, dossier 5.

105. Il nous semble qu'une définition normative et cohérente des activités agricoles avec les autres dispositions du droit est nécessaire pour que l'exploitant agricole puisse diversifier ses activités et développer son exploitation dans une logique entrepreneuriale. À la lumière des règles actuelles, l'exploitant, qui souhaite diversifier ses activités conformément aux dispositions de l'article L. 311- 1 du Code rural français et de l'article 4 de la loi sur les relations agricoles, serait soumis à différents corps de règles civiles (société, bail), fiscales (imposition des bénéficiaires agricoles, commerciaux et industriels), sociales (protection sociale spécifique ou non)²⁶⁵. On est très loin de développer l'exploitation agricole vers une démarche d'entreprise qui exige une universalité juridique. C'est les raisons pour lesquelles, nous appelons les législateurs français et syrien à donner un caractère normatif à l'article L. 311-1 du Code rural français et à l'article 4 de la loi sur les relations agricoles syrienne.

C- Les activités agricoles par détermination de la loi

106. Le législateur français a réputé agricoles certaines activités qui ne faisaient pas partie des activités agricoles ou dont la nature agricole posait des problèmes. Il s'agit des activités agricoles par détermination de la loi²⁶⁶. Le législateur français est intervenu plusieurs fois pour compléter l'article L. 311-1 du Code rural²⁶⁷. La loi du 11 novembre 1997 a ajouté aux activités agricoles, les activités de culture marine (élevage de coquillages marins, aquaculture marine ...etc.). La loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 qui a été complétée par la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole a aussi intégré aux activités agricoles, le déneigement et le salage sous certaines conditions. Le législateur a ajouté encore aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle »²⁶⁸. L'intégration des activités équestres aux activités agricoles pose d'énormes problèmes et est source d'incertitudes (v., *infra* n° 101). Enfin, le législateur français a complété l'article L. 311- 1 du code rural par la loi de modernisation de l'agriculture du 27 juillet qui a été modifiée par la loi du 13 octobre 2014. Ces dernières lois ont élargi la notion des activités agricoles aux activités de production « d'énergie verte » (production de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation)²⁶⁹.

107. Le droit syrien se limite à la définition d'activités agricoles définies par l'article 4 de la loi sur les relations agricoles n° 56 du 2004 et aussi par la liste du ministre du travail. Les

265KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 15.

266*Ibid.*, n° 10.

267BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op.cit.*, n° 333.

268La loi n° 2005-157 du 23 février 2005.

269COUTURIER. I., Exploitation agricole, fasc.20, *Juriscl.Not.*, n° 100.

activités agricoles par détermination de la loi n'existent donc pas en droit syrien. Il souhaitable que le législateur, à l'instar du droit français, intègre aux activités agricoles les activités de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles soient réalisées par l'exploitant agricole et par des métiers provenant de l'exploitation (pailles, fumier, ...). Cela profitera à la fois aux intérêts de l'exploitant agricole et à l'intérêt général car l'opération permet à l'exploitant de diminuer la consommation énergétique en produisant une énergie renouvelable et de recycler écologiquement les résidus de l'exploitation²⁷⁰.

270BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op.cit.*, n° 13.

Titre 2 - La stabilité par le temps long

108. Pour assurer au preneur une stabilité suffisante afin de bien exploiter le fonds loué, le statut du fermage et du métayage impose une durée minimale du bail rural, que complète le droit au renouvellement²⁷¹. De plus, pour accroître la stabilité et la sécurité du preneur, le législateur français incite le bailleur à conclure des baux ruraux à long terme par des avantages fiscaux. D'ailleurs, ce statut renforce la stabilité du preneur par la limitation de la résiliation du bail rural et par l'encadrement du droit de reprise.

À la différence du statut du fermage, le statut du *Mozara'a* néglige la stabilité de l'exploitant. Il opte pour un retour au libéralisme en matière de la durée du bail rural. En outre, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 facilite le droit de reprise du bailleur pour les contrats conclus avant sa mise en vigueur, qui étaient soumis au principe de renouvellement automatique. Le seul règlement qui prend en considération la stabilité de l'exploitant syrien est la limitation de la résiliation du contrat de *Mozara'a* (**chapitre 1**).

Le droit rural français prend en compte, non seulement la stabilité du preneur, mais aussi la pérennité de l'exploitation. Lorsqu'il ne peut ou ne veut plus exploiter le bien affermé²⁷², le législateur français permet au preneur, sous certaines conditions, de céder le bail rural à un tiers qui envisage de continuer l'exploitation du bien loué. De plus, en cas de vente du bien affermé, le preneur est prioritaire pour acquérir le bien qu'il exploite.

À la différence du législateur français, le législateur syrien n'édicte aucune règle qui favorise la continuité de l'exploitation agricole (**chapitre 2**).

271 DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 332.

272 *Ibid.*

Chapitre 1- La stabilité par des règles impératives donnant le temps au preneur

109. Pour assurer une stabilité suffisante au preneur, condition nécessaire pour développer une exploitation agricole viable, le statut du fermage français impose le principe selon lequel la durée du bail rural ne peut être inférieure à neuf ans (C. rur., pêche marit., art. 411-5). A l'expiration de cette durée, le bail se renouvelle automatiquement pour une nouvelle période de neuf ans²⁷³. De plus, le législateur rural français incite le bailleur à conclure des baux à long terme par des avantages fiscaux (C. rur. Pêche marit., art. 416-1 et s). Le législateur syrien, à la différence du législateur français, n'assure au preneur aucune stabilité. La loi sur les relations agricoles n° 56 du 2004 adopte le principe de la liberté contractuelle pour tous baux ruraux (**Section 1**).

En outre, pour renforcer la stabilité du preneur, le statut du fermage français n'autorise pas la résiliation anticipée du bail rural (C. rur. pêche marit., art. L. 411-31) et limite le droit de reprise du bailleur (C. rur. pêche marit., arts. L. 411-58, L. 411-57 et L. 411-67). A l'instar du droit français, la loi syrienne sur les relations agricoles n° 56 de 2004, régleme strictement la résiliation du contrat. Toutefois, cela ne suffit pas pour garantir la stabilité de l'exploitant puisqu'il n'existe pas de durée minimale. De plus, la nouvelle loi sur les relations agricoles a aboli le système du renouvellement automatique du contrat. À l'arrivée du terme, le bailleur peut reprendre son bien tout simplement sans motif (**Section 2**).

273 BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 244.

Section 1- Garantir la stabilité par le droit du preneur au long terme

110. À la différence du législateur français, le législateur syrien ne fixe une durée minimale renouvelable du bail rural que pour les contrats de *Mozara'a* conclus avant le 20 janvier 2005. Les baux à ferme et les *Mozara'a* conclus après cette date sont soumis au principe de la liberté contractuelle, ce qui conduit à l'instabilité des relations contractuelles entre bailleur et preneur (1).

§ 1- La situation en Syrie : durée libre et instable du bail rural

111. Alors que la loi sur la réforme agraire égyptienne de 1952, qui a inspiré la loi syrienne n° 134 du 1958, proposait une durée unique pour tous les baux ruraux (durée minimale de 3 ans), le législateur syrien a opté pour une durée différente selon qu'il s'agit d'un bail à ferme (Code civil) ou d'un *Mozara'a* (loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 et la loi n° 56 de 2004).

A - La durée du bail à ferme en Syrie

112. Le Code civil syrien ne réglemente pas la durée minimale du bail à ferme. Les parties sont libres de fixer la durée de leur contrat. Elles peuvent consentir un bail d'une durée d'une semaine, un mois, d'un an et même d'une journée.

Le bail ne se renouvelle pas automatiquement à l'expiration de sa durée. Selon l'article 565 du Code civil, le bail expire à la fin de la durée précisée par les parties sans que le bailleur ait besoin d'envoyer un congé. Toutefois, l'article 579 du Code civil prévoit que dans le bail à ferme, si les parties indiquent que le contrat est conclu pour un an ou plusieurs années, il est réputé conclu pour un ou plusieurs cycles agricoles. La précision est importante puisque l'année culturale est différente de l'année civile. Pour la majorité des cultures, elle commence au mois de novembre et se termine au mois d'octobre. Pour certaines cultures, comme les roseaux, les dates sont diverses (par exemple pour les roseaux, l'année culturale commence soit au mois de septembre soit au mois du mars). Il est important que l'année culturale soit un

cycle agricole entier qui couvre toutes les cultures d'été et d'hiver²⁷⁴. Toutefois, ces dispositions ne sont pas d'ordre public et les parties peuvent donc stipuler que la durée du bail est une année civile et non pas une année culturale.

113. A l'instar du droit français, le droit syrien ne détermine pas une durée maximale du bail à ferme. Cependant, tout engagement perpétuel serait jugé illicite en droit syrien. Le juge du fond dispose en effet d'un pouvoir souverain pour apprécier si la durée du bail est perpétuelle ou non. Selon la majorité de la doctrine égyptienne, la durée du bail à ferme ne doit pas excéder soixante-six ans²⁷⁵. Cette doctrine s'appuie sur l'article 999 du Code civil égyptien qui interdit *ALTAHKIR*, c'est-à-dire la monopolisation d'une terre en friche pour l'exploiter et la cultiver. Cette question rejoint les interrogations de la doctrine française sur la nature du bail rural, entre droit réel et droit personnel²⁷⁶. Une minorité de la doctrine considère néanmoins que la durée du bail peut dépasser soixante-six ans dès lors que le juge du fond estime que cette durée ne rend pas le bail perpétuel²⁷⁷.

114. Il importe de connaître la durée du bail à ferme verbal et du bail qui ne comporte aucune clause relative à sa durée. En droit français, la durée du bail rural verbal ne peut être, en principe, inférieure à neuf ans, alors que, selon l'article 531 du Code civil syrien, lorsque le bail ne comporte aucune stipulation relative à sa durée, cette dernière correspondra à la période couverte par les loyers versés à l'avance au bailleur, ou à la durée pour laquelle le paiement d'un loyer a été stipulé²⁷⁸ (par exemple si les parties ont fixé le loyer d'une durée de six mois, le bail est réputé conclu pour une durée de six mois). Dans la pratique syrienne, le preneur du bail à ferme verse à l'avance au bailleur le loyer d'un an culturel. Il nous semble que cette règle est applicable au bail verbal. Il est à noter que, dans ce cas, le bail à ferme ne va pas expirer automatiquement à la fin de cette durée ; il sera renouvelé successivement pour la durée correspondant au montant du loyer versé. Le bailleur qui souhaite mettre fin au bail devra alors envoyer un congé au preneur dans un délai qui correspond à la moitié de la durée du paiement du loyer, à condition que le délai du congé n'excède pas trois mois.

Il arrive parfois que les parties ne précisent ni la durée ni le prix du bail. Dans ce cas, le bail à ferme n'est pas nul, mais son prix est celui d'un bien agricole voisin et il faut se référer

274AL SANHOURI. A.-A., « L'intermédiaire du commentaire du code civil, Les contrats sur la jouissance de la chose, le bail et le prêt à usage », vol 2, Dar Ihyaa AL Tourath AL Arabi, Beyrouth, pas de date précise, n° 737.

275TANNAGHO. S., « Le bail rural », Almaktabah Alkanounya, Alexandrie, 1998, n° 50.

276BODIGUEL.L., « L'entreprise rurale entre activités économiques et territoire rural », L'Harmattan, 2002, n° 128 et s. - GRAVILLOU. J.-A., « l'incessibilité du bail rural », L'Harmattan, Paris, 2003, n° 146 et s.

277TANNAGHO. S., *op. cit.*, n° 50.

278JENDI. S., *op. cit.*, n° 332.

rer aux usages locaux pour définir sa durée²⁷⁹. La question qui se pose est, au cas où le bail stipule une durée perpétuelle, s'il sera déclaré nul comme en droit français²⁸⁰ ou s'il suffira de diminuer sa durée ? Selon la doctrine majoritaire, il faudra seulement fixer la durée à soixante-six ans²⁸¹.

B - La durée du contrat du *Mozara'a* en Syrie

115. Pour la durée des contrats de *Mozara'a*, dans un premier temps, comme en droit français, la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, a encadré strictement la durée du *Mozara'a* pour protéger l'exploitant de l'expulsion de son exploitation qui constitue sa seule source de subsistance. Cette durée stable du *Mozara'a* était jugée nécessaire pour une meilleure exploitation agricole. Selon l'article 170 de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, la durée du *Mozara'a* équivaut à un cycle agricole et le contrat se renouvelle automatiquement du fait de la loi. La clause contractuelle selon laquelle le *Mozara'a* sera résilié à l'expiration de sa durée est nulle de nullité absolue. La durée minimale et le renouvellement automatique est un droit de l'exploitant. Toutefois, ce dernier peut renoncer à ce droit acquis. Il a la possibilité, à l'expiration de la durée minimale, de mettre fin au *Mozara'a* à condition d'envoyer congé au bailleur dans le délai légal (trois mois en principe).

Si les parties ne précisent pas la durée du *Mozara'a* ou précisent une durée inférieure à une année culturale, le contrat est réputé conclu pour un cycle agricole et il se renouvelle automatiquement. Ces dispositions sont applicables au *Mozara'a* verbal. Selon l'article 176 de la loi sur les relations agricoles de 1958, il incombe au ministre du travail et des affaires sociales de préciser le début et la fin de l'année culturale.

Si, sur le principe, les droits français et syrien se rejoignent, il existe des différences. D'une part, le statut du fermage français comprend une durée minimale de neuf ans, alors que le statut du *Mozara'a* syrien de 1958 renvoie à un cycle agricole pour le *Mozara'a*. D'autre part, le bail rural français est renouvelé pour neuf ans, alors que le contrat de *Mozara'a* est reconduit pour une durée indéterminée.

116. Il nous semble que le renouvellement automatique en droit syrien, n'a pas la même portée que celui prévu par le statut du fermage et qu'il ne garantit la stabilité nécessaire à l'ex-

279TANNAGHO. S., « Le contrat de bail », *op. cit.*, n° 52.

280RD. rur, janv 1999, p. 53, obs, GILARDEAU. J.-M., PITAUD. CH., ROCHARD. D. REFERENCE INCOMPLETE

281AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 117.

exploitant qu'en théorie. En effet, s'il est vrai que le droit syrien impose le renouvellement automatique du *Mozara'a* à durée indéterminée, il fixe en même temps sa durée minimale à une année culturale, à l'expiration de laquelle le bailleur pourra exercer son droit de reprise pour exploiter personnellement le bien loué. Cette disposition était efficace pour les contrats conclus avant l'année 1958, car à cette époque, les bailleurs étaient des grands propriétaires qui disposaient des villages entiers et la pratique du droit de reprise pour exploiter personnellement le bien loué était concrètement impossible. Toutefois, depuis la réforme agraire en 1958, on peut trouver facilement des bailleurs qui peuvent pratiquer la reprise pour exploitation personnelle au terme de la première année du *Mozara'a*. Il est donc souhaitable que le législateur impose une durée minimale de trois ans comme c'est le cas dans la loi sur la réforme agraire égyptienne (art. 35, loi n° 178 de 1952).

117. La différence avec le droit français est devenue encore plus évidente avec la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 qui, contrairement à la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, a annulé le renouvellement automatique et adopté le principe traditionnel de la liberté contractuelle en matière de durée du *Mozara'a*. Tout d'abord, l'article 95 de cette loi prévoit que le contrat est la loi des parties, qu'il ne peut être ni révoqué, ni modifié, sauf consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Ensuite, selon le premier alinéa de l'article 98 le contrat de *Mozara'a* est conclu pour une durée déterminée et il expire de plein droit à la fin de cette durée sans que le bailleur n'ait besoin d'envoyer un congé à l'exploitant. Le deuxième alinéa de l'article 98 stipule en outre que les parties peuvent renouveler ou prolonger le contrat du *Mozara'a* autant de fois sans qu'il devienne un *Mozara'a* à durée indéterminée. Enfin, selon le troisième alinéa du même article, lorsque les parties ne précisent pas la durée du *Mozara'a* ou en cas d'impossibilité de la prouver, ce contrat est réputé conclu pour une année culturale. Dans ce cas, l'une des parties peut mettre fin au contrat si elle envoie à l'autre un congé dans un délai de trois mois avant l'expiration de cette année.

118. La nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2005, à la différence de l'ancienne loi, rapproche le contrat de *Mozara'a* du bail à ferme du Code civil, notamment en matière de la durée et du prix du bail, car elle soumet ces deux contrats au principe de la liberté contractuelle en la matière. C'est la raison pour laquelle la tendance actuelle, en Syrie, est de procéder à un bail rural du Code civil.

Il importe de souligner que les dispositions de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, notamment celles qui concernent le renouvellement automatique, sont tou-

jours applicables aux contrats de *Mozara'a* sont conclus avant la mise en vigueur de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004. Cette dernière permet au bailleur de pratiquer le droit de reprise à condition qu'il cède à l'exploitant 40 % de la propriété du bien loué (v., *infra* n° 155).

§ 2- Redonner du temps au preneur syrien

119. Le droit rural français offre des solutions variées pour garantir la stabilité des relations contractuelles entre bailleur et preneur, condition indispensable pour développer une exploitation agricole viable : le statut du fermage a fixé une durée minimale (A), renouvelable (B), qui peut subir certains aménagements pour des considérations sociales et économiques (C). Nous verrons si ces solutions sont adaptées au bail rural syrien.

A - Donner le temps au preneur par une durée minimale

120. En vertu de l'article L. 411-5 du Code rural, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toute clause ou convention contraire. Le législateur français estime que cette durée est indispensable au preneur pour organiser rationnellement son exploitation et apporter au bien affermé les améliorations nécessaires²⁸². La clause contractuelle qui prévoit une durée inférieure est réputée non écrite, ce qui ne remet pas en cause la validité du bail, mais porte sa durée à neuf ans²⁸³. Par contre, les parties au contrat peuvent prévoir une durée plus longue à condition que la durée maximale du bail ne dépasse pas quatre-vingt-dix-neuf ans, car le caractère perpétuel du bail porte atteinte au droit de propriété et détourne les investisseurs du domaine foncier agricole²⁸⁴. A ainsi été jugé nul : « Le bail conclu au profit d'une société jusqu'à sa dissolution et dont le terme dépend en conséquence de la seule volonté du preneur »²⁸⁵. Le tribunal a justifié sa décision par le fait que ce bail est considéré comme perpétuel. Il est à noter que le bail doit être enregistré dans la Conservation des hypothèques si sa durée dépasse douze ans²⁸⁶.

282Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 1, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

283COTTON.G., CHANDELLIER .J-L, LAGARDE S., « Baux ruraux : statut du fermage et du métayage », 4^e éd, Paris, Delmas, 1999, n° 501.

284LORVELLEC.L, COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 178, p. 64.

285RD. rur, janv 1999, p. 53, obs, GILARDEAU. J.-M., PITAUD. CH., ROCHARD. D.

286LORVELLEC.L, COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 179, p. 64.

Cette durée minimale est applicable au bail verbal ainsi qu'au bail renouvelé. En effet, l'article L. 411-4 du Code rural prévoit que : « Les contrats de baux ruraux doivent être écrits. A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux ». L'article L. 411-50 pose la même règle en matière du bail renouvelé. Il énonce qu'à défaut de congé, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans²⁸⁷. Enfin, le bail écrit qui ne comporte aucune stipulation relative à sa durée, est réputé également conclu pour une durée minimale de neuf ans²⁸⁸.

La durée minimale de neuf ans est un droit et non pas une obligation du preneur, qui peut donc y renoncer. Il a été jugé : « Qu'en statuant ainsi, alors que le bénéficiaire d'une cession a un droit personnel au renouvellement du bail auquel il ne peut valablement renoncer avant qu'il ne soit acquis, la cour d'appel a violé les textes susvisés »²⁸⁹. Il en résulte que le preneur peut renoncer à un droit acquis. Il a donc la possibilité, au cours du bail, de s'accorder avec le bailleur pour mettre fin au bail avant l'expiration de la durée minimale du bail. Il s'agit d'une résiliation conventionnelle licite sauf consentement vicié ou dolosif du preneur. Le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier les circonstances de la renonciation. Il peut par exemple vérifier que la résiliation amiable respecte les règles d'ordre public concernant l'indemnité due au preneur sortant²⁹⁰. Selon l'article L. 411-68 du Code rural, le preneur titulaire du bail rural ne peut pas accepter la résiliation amiable sans avoir le consentement exprès de son conjoint lorsque ce dernier participe de façon habituelle à l'exploitation agricole. Cette règle est d'ordre public. L'époux qui n'a pas donné son accord à la résiliation peut en demander l'annulation dans l'année à compter du jour où il a eu connaissance de l'acte.

121. Pour garantir au preneur une stabilité permettant au preneur exploitant d'organiser et d'améliorer efficacement l'exploitation du bien affermé sur le long terme, nous appelons le législateur syrien à suivre la logique législative et socio-économique de son homologue français. Il serait opportun d'imposer une durée minimale de 9 ans pour tout type de bail rural (bail à ferme, *Mozara 'a* avec participation et avec allocation). En effet, le principe actuel de la liberté contractuelle, adopté par le législateur syrien en matière des baux ruraux, est source d'inconvénients majeurs pour le développement des exploitations agricoles dans la société sy-

287Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 4, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

288Ibid., n° 6.

289Cass. 3° civ, 31 mai 2007 : JurisData n° 2007-039047 ; Bull. civ. 2007, III, n° 94. - *RD. rur.* 2007, comm. 314, obs. CREVEL.

290LORVELLEC.L, COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 182, p. 65.- COTTON.G., CHANDELLIER .J-L., LAGARDE S., *op. cit.*, p. 49.

rienne. Nous en soulignerons quelques-uns. D'une part, la conclusion fréquente de baux ruraux à court terme, incite le preneur à exploiter le bien affermé de façon excessive en utilisant des engrais chimiques pour assurer une meilleure productivité sur une courte durée. Cette pratique a des conséquences négatives sur l'environnement et la fertilité des terres. D'autre part, la libéralisation de la durée du bail rural conduit non seulement à l'augmentation du prix de la propriété du bien foncier agricole mais aussi à la surenchère des coûts des fermages. Enfin, l'absence de sécurité juridique du preneur favorise l'abandon de l'activité agricole et l'exode rural. Il nous semble qu'une durée minimale de 9 ans est nécessaire pour assurer au preneur une stabilité suffisante afin qu'il puisse effectuer des améliorations culturales et foncière et pour qu'il puisse aussi effectuer des exploitations agricoles viables et des investissements à long terme.

B - Prolonger le temps du preneur par le renouvellement automatique

122. Le bail devrait normalement prendre fin à l'arrivée du terme prévu par les parties. Pour renforcer la stabilité du preneur, le statut français du fermage ne s'est pas contenté de fixer une durée minimale du bail rural de neuf ans, mais a aussi imposé le droit au renouvellement du preneur²⁹¹. Le premier alinéa de l'article L. 411-46 du Code rural prévoit que : « Le preneur a droit au renouvellement du bail, nonobstant toutes clauses, stipulations ou arrangements contraires, à moins que le bailleur ne justifie de l'un des motifs graves et légitimes mentionnés à l'article L. 411-31 ou invoque le droit de reprise dans les conditions prévues aux articles L. 411-57 à L. 411-63, L. 411-66 et L. 41167 ». À l'expiration du bail rural, le preneur bénéficie donc automatiquement d'un renouvellement de neuf ans sans qu'il ait besoin d'en faire la demande. En revanche, si le preneur ne souhaite pas renouveler le bail, il doit avertir le bailleur par lettre recommandée avec une demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, au moins dix-huit mois avant l'expiration de la durée initiale du bail. De même, le bailleur qui entend écarter le renouvellement du bail doit aussi notifier sa volonté au preneur dans le délai légal. Toutefois, la liberté du bailleur est limitée car l'article L. 411-46 n'autorise le bailleur à s'opposer au droit du renouvellement que dans des cas strictement énoncés par la loi²⁹².

291Jcl. Baux Ruraux, Fasc. 140 : Droit de renouvellement du preneur, 2015, n° 1, par MOREAU, J.-P.

292Ibid., n° 5.

Le droit au renouvellement est une prérogative du preneur. Ce dernier peut y renoncer, mais ne peut le faire par avance car il s'agit d'un droit d'ordre public. Le preneur ne peut donc renoncer au droit de renouvellement qu'après l'avoir acquis, c'est-à-dire après la conclusion du bail. La renonciation peut porter sur le principe du renouvellement ou sur sa durée. Il a ainsi été jugé légitime que, au cours du bail, le preneur puisse accepter un renouvellement d'une durée inférieure à neuf ans²⁹³.

L'article L. 411-46 du Code rural précise que le preneur bénéficiaire du droit au renouvellement doit satisfaire aux mêmes conditions que celles exigées du bénéficiaire du droit de reprise pour exploiter. Selon l'article L. 411-59 du Code rural relatif au bailleur bénéficiaire de la reprise, le preneur doit exploiter personnellement le bien repris de façon effective et permanente. Son rôle ne doit pas se limiter à la surveillance et à la direction de l'exploitation. Il doit posséder également le cheptel et le matériel nécessaire à l'exploitation, habiter dans ou à proximité du siège de l'exploitation et remplir les conditions du contrôle des structures²⁹⁴.

123. En cas de copreneurs, le droit au renouvellement sera affecté lors du départ de l'un d'entre eux. En effet, la Cour de cassation a décidé que le renouvellement ne peut être imposé au bailleur qu'avec tous les preneurs originaires²⁹⁵. Il est à noter qu'en vertu de l'article L. 411-46 du Code rural, le copreneur restant bénéficie du droit au renouvellement s'il est conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur partant. Même si le conjoint ou le partenaire n'est pas copreneur, l'époux titulaire ne peut pas renoncer au droit du renouvellement sans le consentement exprès de son conjoint si ce dernier participe de façon habituelle à l'exploitation. Cette disposition est, elle aussi, d'ordre public (C. rur. pêche marit., art. L. 411-68).

En principe, le bail se renouvelle aux mêmes conditions et clauses que celles du bail initial, sauf si les parties décident de le modifier. Il importe d'indiquer que le preneur ne peut pas refuser d'insérer dans le nouveau bail, une clause de reprise sexennale en faveur du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou des descendants du propriétaire²⁹⁶. En cas de désaccords entre les parties sur les conditions du bail renouvelé, le tribunal paritaire fixe le prix du bail. Ce prix peut intégrer une augmentation liée aux améliorations apportées par le bailleur. En revanche, le renouvellement du bail a pour effet de reporter à l'époque de la

293COTTON.G., CHANDELLIER .J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n° 1302.

294BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 246.

295Jcl. Baux Ruraux, Fasc. 140 : Droit de renouvellement du preneur, 2015, n°14 , par MOREAU, J.-P.

296*Ibid.*, n° 48.

sortie du fonds l'exercice par le preneur du droit à l'indemnité pour améliorations²⁹⁷. Puisque les motifs du non renouvellement sont similaires à ceux de la résiliation et du droit de reprise, nous allons développer ces motifs ultérieurement (v., *infra* n° 165 et s).

124. Dans le système juridique syrien, à partir du 20 janvier 2005, date de la mise en vigueur de la loi sur les relations agricoles n° 56 du 2004, tous les types de baux ruraux ont été soumis au principe de la liberté contractuelle. En vertu de l'article 98 de cette loi, le contrat de *Mozara'a* prend fin à l'expiration de la durée prévue par les parties. Si les parties n'indiquent pas la durée du bail, il est réputé conclu pour une année culturale, la partie qui souhaite mettre fin au contrat doit envoyer un congé à l'autre par tout moyen, au plus tard trois mois avant l'expiration de l'année culturale. La question qui se pose est de savoir : Quand le bail comprend une clause qui définit sa durée, le bail prend-il fin à l'expiration de sa durée sans préavis ou la partie qui souhaite mettre fin au bail doit-elle envoyer un congé à l'autre ? L'article 98 de la loi sur les relations agricoles n'exige l'envoi du congé que si les parties n'ont pas défini la durée du contrat ou n'ont pas pu l'approuver. À l'arrivée du terme, le bailleur qui reprend sa propriété n'est soumis à aucune obligation. Il peut louer ou vendre son bien rural dans le même jour de l'expiration du bail précédant.

125. Il importe d'indiquer que, les contrats du *Mozara'a* conclus sous l'empire de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 158 de 1958, sont toujours soumis au principe du renouvellement automatique. Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement que dans des cas strictement définis par cette loi. Il faut souligner aussi que même si la loi sur les relations agricoles n° 56 du 2005 n'a pas d'effet rétroactif et que les contrats du *Mozara'a* conclus avant le 20 janvier 2005 restent en principe soumis à la loi sur les relations agricoles n° 158 du 1958, la Cour de cassation syrienne a décidé, dans un arrêt de 2009, en matière de prix d'un contrat de *Mozara'a* conclu en 1989, que le contrat conclu pour une année culturale est soumis à l'article 98 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 et prend donc fin à l'expiration de sa durée. La haute juridiction syrienne a ainsi violé de manière flagrante les dispositions de la loi sur les relations agricoles car le contrat du *Mozara'a* conclu en 1989 est soumis à l'article 170 de la loi sur les relations agricoles n° 158 du 1958 qui énonce que la durée du *Mozara'a* est un cycle agricole et que ce contrat se renouvelle automatiquement.

Nous appelons la Cour de cassation syrienne à reconsidérer sa position car elle prive l'exploitant non seulement de la stabilité accordée par la loi n° 158 de 1958²⁹⁸, mais aussi de

297KRAJESKI. D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 163.

298ADIB B., *op. cit.*, p. 55-56.

la possibilité de récupérer de 40 % de la propriété du bien affermé dans le cas où le propriétaire décide de mettre fin au contrat conclu sous l'empire de l'ancienne loi sans respecter les exigences légale (article 106 de la nouvelle loi sur les relations n° 56 du 2004 qui fera l'objet de développements ultérieurs)²⁹⁹.

126. En instaurant une libre contractualisation, le législateur syrien a conduit les bailleurs à conclure des baux ruraux d'une durée d'un an cultural. À l'expiration de cette durée, ils renégocient les conditions du contrat et, en cas de désaccord, ils mettent fin au bail. Or, cette durée est insuffisante pour encourager le preneur à entreprendre les investissements nécessaires pour une exploitation agricole modernisée. Nous proposons donc au législateur syrien d'apporter au preneur une stabilité plus importante. Nous lui conseillons de prendre modèle sur le statut du fermage français en imposant le renouvellement du contrat du *Mozara'a* de plein droit pour une durée de 9 ans. Le législateur syrien devrait aussi empêcher le bailleur de s'opposer au renouvellement du bail, hormis pour un intérêt légitime (reprise pour exploiter personnellement ou construire une maison d'habitation, faute grave du preneur, inaptitude du preneur... etc.). Sur ces bases, nous suggérons une nouvelle rédaction de l'article 98 de la loi sur les relations agricoles : « La durée du contrat du *Mozara'a* ne peut être inférieure à cinq ans. À l'arrivée du terme, le contrat se renouvelle de plein droit à moins que le bailleur ne justifie l'un des motifs de résiliation mentionnés à l'article 109 ou n'invoque le droit de reprise conformément à l'article 110. Cette disposition est d'ordre public ».

C- Renforcer le temps du preneur dans certaines situations

127. Le législateur français prévoit des dérogations au principe selon lequel la durée du bail rural ne pourrait pas être inférieure à 9 ans. Ces exceptions sont justifiées par des motifs sociaux et économiques. Le droit syrien ne prévoit aucune exception à la durée minimale du *Mozara'a*, car cette durée est déjà courte (une année culturale).

²⁹⁹V., *infra* n° 154 et s.

1 - Stabilité renforcée par une durée supérieure à neuf ans

128. Pour l'accroissement de la stabilité du bail rural, le législateur français, en 1970, a commencé à encourager la conclusion des baux à long terme **(a)**. De plus, la durée du bail rural ordinaire peut être prorogée par l'autorité judiciaire, par accord amiable **(b)** ou par la force de la loi **(c)**.

a - Les baux à long terme

129. Le bail à long terme a été défini comme « un bail à ferme ou un bail à métayage, conclu sans possibilité de reprise triennale pendant son cours, pour une durée d'au moins dix-huit ans »³⁰⁰. Le législateur français a créé ces baux pour assurer au preneur une installation particulièrement stable. En contrepartie, le bailleur bénéficie d'une plus grande liberté contractuelle, d'un loyer plus élevé et d'avantages fiscaux.

Les articles L. 416-1 à L. 416-9 organisent trois variétés du bail à long terme : le bail de 18 ans, de 25 ans et le bail de carrière³⁰¹. Ces trois baux sont soumis à des conditions com-

300COTTON.G., CHANDELLIER, J-L., LAGARDE S., *op. cit.*, n°510.

301BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op.cit.*, n° 525.

munes. Pourtant, chacun d'entre eux se caractérise par des conditions particulières³⁰². Nous exposerons seulement leurs conditions communes.

La conclusion du bail à long terme peut résulter de l'accord des parties, soit par la signature d'un nouveau bail, soit par la conversion du bail initial pour une durée minimale de 19 ans³⁰³. La conversion du bail n'apporte au preneur que des avantages ; c'est la raison pour laquelle si le preneur la refuse alors que les conditions du bail sont inchangées, il perd son

302Les conditions spécifiques à chaque type du bail à long terme :

1- Le bail de 18 ans : ce bail a une durée minimale de 18 ans. À l'expiration de sa durée, il est renouvelé pour neuf ans. Le preneur bénéficie d'une stabilité absolue pendant dix-huit ans, car l'article L.411-6 écarte toute possibilité de reprise pendant la durée initiale du bail. Au terme du bail, le bailleur peut exercer le droit de reprise conformément aux conditions communes du statut du fermage sauf si le preneur se trouve à moins de cinq ans de l'âge de la retraite, il ne peut pas à ce moment là, demander la prorogation du bail rural à long terme, car l'article L. 416-8 du Code rural déclare expressément que les alinéas 2 à 4 de l'article L. 411-58 relatifs à ce type de prorogation, ne sont pas applicables. La cession dans le cadre familial prévue par l'article L. 411-35 du Code rural s'applique aussi au bail à long terme. Néanmoins, à la différence du bail rural ordinaire, l'alinéa 3 de l'article L. 416-2 du même code permet aux parties d'insérer dans le bail une clause selon laquelle le preneur ne pourra pas céder le bail à ses descendants. De plus, en vertu de l'article L. 416-2, alinéa 3, les parties peuvent convenir que, en cas de décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront exciper du droit au renouvellement à l'expiration du bail. Toutefois, si le preneur décède dans les dix-huit mois avant l'expiration du bail, il bénéficie du droit au renouvellement pour une seule période de neuf ans à condition que cette durée ne dépasse pas la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite.

2- Le bail de 25 ans : l'article L. 416-3 du Code rural consacre deux variétés du bail à long terme de 25 ans : le bail avec une clause de tacite reconduction ; et le bail sans clause de tacite reconduction.

a-Le bail de 25 ans avec tacite reconduction : l'article L. 416-3, alinéa 1 du Code rural énonce que « si la durée du bail initial est d'au-moins vingt-cinq ans, il peut être convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction ». Le bail doit donc avoir une durée minimale de 9 ans. À la différence du bail à long terme de 18 ans, ce bail est renouvelé d'une année sur l'autre par tacite reconduction sans limitation de durée. La partie qui souhaite mettre fin au bail doit envoyer un congé à l'autre par acte extrajudiciaire. Le congé prend effet à l'expiration de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Le bailleur est exonéré des conditions légales visées aux articles L. 411-47 et L. 411-58 et suivants du Code rural et de la pêche maritime lorsqu'il reprend le fonds loué. Il peut reprendre le bien loué pour le vendre ou le relouer. A la différence du bail à long terme de 18 ans, le bailleur ne peut pas restreindre la liberté du preneur en matière de cession (art. L. 416-3, 1^{er} alinéa). Toutefois, le bail cédé ne pourra être renouvelé que par tacite reconduction : le cessionnaire n'a donc pas les mêmes avantages que le preneur initial.

b-Le bail de 25 ans sans tacite reconduction : la Cour de cassation a décidé que le bail de moins de 25 ans qui ne comprend pas de clause de renouvellement par tacite reconduction est un bail à long terme ordinaire relevant de l'article L. 416-1 du Code rural. Il est donc renouvelé pour 9 ans. Toutefois, l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 a ajouté à l'article L. 416-3 un alinéa qui énonce que « En l'absence de clause de tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé ». Le nouvel alinéa ne s'applique pas aux baux en cours, mais seulement aux baux conclus après la publication de l'ordonnance du 13 juillet 2006. Le preneur peut céder le bail à ses descendants selon les dispositions générales du statut du fermage, mais le bail prend alors fin à l'expiration de la durée fixée par les parties.

3- Le bail de carrière : il se caractérise essentiellement par sa durée et son objet. D'abord, le bail doit avoir une durée d'au moins 25 ans, et permettre au preneur d'exploiter le bien loué tout au long de sa vie professionnelle (art. L. 416-5 C.R., al 1). Le bail prend fin lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite. Cependant, en cas de cession ou de transmission du bail, les descendants pourront invoquer le droit au renouvellement, sauf clause d'interdiction de cession ou de tacite reconduction. Le bail doit porter sur une exploitation agricole constituant une unité économique ou sur un lot de terres d'une superficie supérieure à la surface minimale d'installation (art. L. 416-5 C.R., al 1) : BOSSE PLATIERE H, COLLARD.F,GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELLY.B., *op. cit.*, n° 175 et s.

303BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 526.

droit de renouvellement (C. rur. pêche marit., art. L. 411-46) et à la cession (C. rur. pêche marit., art. L. 411-35)³⁰⁴.

Il importe de souligner qu'en cas de conversion du bail ordinaire en bail à long terme, la durée déjà écoulée doit être prise en compte. Toutefois, l'administration fiscale n'applique pas cette règle en matière d'exonérations fiscales et exige, conformément à l'article 793-2, 3° du Code général des impôts, que la durée du contrat soit au moins, de 18 ans à partir de la conversion. Cette disposition constitue un majeur obstacle de transformation du bail ordinaire en bail à long terme³⁰⁵.

L'article L. 416-6 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que : « Le bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre doit être suivi d'un état des lieux établi selon les dispositions de l'article L. 411- 4. Toute clause tendant à déroger aux dispositions de l'alinéa précédent est réputée non écrite. Cette disposition a un caractère interprétatif ». Le renvoi à l'article L. 411- 4 impose que le bail rural à long terme soit établi par écrit ; dans le cas contraire, le bail est censé avoir été conclu pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux³⁰⁶. En revanche, l'absence d'état des lieux ne met pas en cause la validité du bail à long terme et n'autorise pas l'administration à priver le bailleur des exonérations fiscales prévues par la loi³⁰⁷.

Puisque la durée du bail rural à long terme dépasse douze ans, il doit être publié au service de la publicité foncière pour qu'il soit opposable aux tiers. C'est la raison pour laquelle la plupart des baux à long terme sont établis sous forme authentique³⁰⁸. Si le preneur est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite, dans ce cas la durée du bail peut être inférieure à douze ans et la publication foncière n'est pas obligatoire³⁰⁹.

Concernant le prix du bail, les textes spéciaux qui organisent les baux à long terme ne prévoient aucune majoration du fermage. Cette dernière se déduit de l'article L. 411-11 du Code rural³¹⁰ qui indique que le fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail et de l'article L. 416-2, alinéa 2 qui énonce que « Nonobstant les dispositions de l'article L.

304Il est à noter que le bailleur qui accepte la conversion du bail sans augmentation du fermage ne peut pas bénéficier de la révision judiciaire prévue par l'article L. 411- 13 du Code rural lorsque le fermage se révèle finalement inférieur d'au moins un dixième de la valeur locative normale : Jcl. Baux ruraux - Fasc. 80 : BAUX RURAUX. – Bail rural à long terme, 2014, n° 30, par MOREAU. J.-P.

305Jcl. Baux ruraux - Fasc. 80 : BAUX RURAUX. – Bail rural à long terme, 2014, n° 32, par MOREAU. J.-P.

306GAIN., M.-O., 2^e éd. 2008, *op. cit.*, n°171.

307Jcl. Baux ruraux - Fasc. 80 : BAUX RURAUX. – Bail rural à long terme, 2014, n° 26, par MOREAU. J.-P.

308GAIN., M.-O., 2^e éd. 2008, *op. cit.*, n°171.

309BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 525.

310GAIN., M.-O., 2^e éd. 2008, *op. cit.*, n°172.

411-14, le bailleur qui s'est engagé à ne demander aucune majoration du prix du bail ne peut se prévaloir des dispositions du premier alinéa de l'article L. 411-13 ». L'usage consiste en une majoration de 10 à 15 % du fermage du bail ordinaire. Certains arrêtés préfectoraux prévoient une majoration pour le bail à long terme³¹¹.

130. Dans le système juridique syrien, le législateur n'a pas intégré un bail à long terme dans les modalités du bail rural. L'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 du 1958 ayant adopté le principe de renouvellement du bail rural, ce principe a joué le même rôle que le bail à long terme. Le bailleur n'avait pas la possibilité pratique d'exercer le droit de reprise pour exploiter, puisqu'il était propriétaire de milliers d'hectares des terres agricoles. Le principe du renouvellement automatique du bail rural a ainsi garanti une stabilité absolue à l'exploitant jusqu'à la loi nouvelle sur les relations agricoles de 2004. Cette dernière a aboli le renouvellement automatique du bail et adopté le principe de la liberté contractuelle en matière de durée du bail. Depuis, le prix du bail n'a cessé d'augmenter pour une demande de terre agricole toujours plus grande ; sans compter qu'il n'existe pas d'instruments juridiques qui empêchent la spéculation foncière comme en droit français (droits de préemption des SAFER et du preneur).

131. Pour remédier au problème foncier en Syrie, nous proposons au législateur de suivre son homologue français en instituant des baux à long terme dans la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004. En effet, le bail à long terme assure à l'exploitant agricole une stabilité particulière. Il permet à l'exploitant qui ne dispose pas de moyen de jouir durablement du bien loué³¹². Le bail à long terme facilite également la dissociation entre les charges foncières et les charges d'exploitation. Au lieu d'acheter du foncier, le preneur d'un bail à long terme consacre ses moyens à des investissements productifs³¹³. Le bail à long terme garantit également les intérêts du bailleur. Il lui accorde des compensations pécuniaires non négligeables (exonération de la taxe de publicité foncière, mutation à titre gratuit et impôt de solidarité sur la fortune³¹⁴) et une possibilité de majoration du prix du bail. De plus, il lui donne une plus grande liberté contractuelle (clause d'interdiction de cession, de non renouvellement...).

311Si les minima et maxima du loyer sont modifiés, le fermage du bail à long temps peut être révisé au début de chaque nouvelle période de neuf ans. Selon la cour de cassation la révision du fermage n'est possible qu'après l'expiration de la neuvième année d'exécution du bail de dix-huit ans, v° GAIN., M.-O., 2^e éd. 2008, *op. cit.*, n° 172.

312DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 672- BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 651.

313Jcl. Baux ruraux - Fasc. 80 : BAUX RURAUX. – Bail rural à long terme, 2014, n°1, par MOREAU. J.-P.

314Cet impôt a été supprimé en France le 1^{er} janvier 2018.

b - Prorogation du bail rural

132. Au-delà de la durée principale du bail rural, le tribunal paritaire peut accorder au preneur un délai de grâce qui lui permet d'éviter l'expulsion à l'expiration de la durée du bail. Ce délai doit être court et justifié par des motifs sérieux. Durant la période de prorogation judiciaire, l'ex-preneur est un occupant sans titre³¹⁵. Il ne peut pas bénéficier des dispositions du statut du fermage notamment en matière du droit de préemption.

L'article L. 412-2 du Code rural et de la pêche maritime autorise aussi les parties à conclure des baux : « permettant au preneur, à son conjoint ou au partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité de rester dans tout ou partie d'un bien loué lorsque le bail est expiré ou résilié et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement ». Ces conventions doivent être soigneusement rédigées pour éviter la qualification de nouveau bail de neuf ans³¹⁶. Il a été jugé que la prorogation du bail rural pour une durée de 13 ans constitue un nouveau bail et non pas une prorogation³¹⁷. Dans cette affaire, en date du 4 mars 1977, un propriétaire avait vendu à son preneur le corps de ferme ainsi qu'une partie du bien loué. Dans le même acte, il avait consenti sur les parcelles restantes une prorogation du bail de 13 ans devant prendre effet le 11 novembre 1978, date d'expiration de la durée initiale du bail³¹⁸. La Cour de cassation a qualifié cette opération d'un nouveau bail et a admis la révision du fermage demandée par le preneur au cours de la troisième année de jouissance.

Enfin, les parties peuvent, au cours du bail, convenir de proroger la durée initiale du bail : « à condition que l'opération ne soit pas dictée par le souci de faire pièce aux dispositions d'ordre public du statut du fermage »³¹⁹.

133. En droit syrien, le bail à ferme et les contrats de *Mozara'a* conclus à partir de 20 janvier 2005 sont soumis au principe de la liberté contractuelle. Les parties peuvent donc convenir de proroger ou de renouveler, une ou plusieurs fois, la durée du bail initial (art. 98 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004). En outre, comme en droit français, au-delà de la date de fin de bail, le juge du fond peut accorder au preneur un délai de grâce s'il a des raisons sérieuses et légitimes (art. 272 C. civ. syrien). Concernant les contrats de *Mozara'a* conclus à

315SAVATIER. R., « Les baux ruraux, Droit-Pratique et Économique », Dalloz, Defrenois, 1973, n° 247.

316Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 20, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

317RD. rur; janvier 1986, p. 35.

318Ibid.

319Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 21, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

la lumière de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, les parties peuvent s'accorder, au cours du contrat, à la manière du droit français, de prolonger la durée initiale du *Mozara'a*, à conditions que cette opération ne fasse pas échec aux dispositions d'ordre public de cette loi (art. 170 de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958). Le droit syrien ressemble donc au droit français en matière de prorogation conventionnelle.

Parallèlement aux diverses formes de prorogation conventionnelle, la loi française organise des situations où le bail peut être prorogé. L'article L. 411-58 du Code rural prévoit qu'en cas de congé pour reprise, le preneur peut s'y opposer s'il se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite, ou à moins de cinq ans de l'âge lui permettant de bénéficier de la retraite à taux plein. Le droit français prend en considération les intérêts des parties, car il n'impose pas le renouvellement du bail pour une durée de 9 ans, mais seulement pour une durée permettant au preneur d'atteindre l'âge de la retraite : « Cette disposition vise à concilier, d'une part, l'intérêt du bailleur qui peut d'autant plus souhaiter reprendre la jouissance de son bien que son co-contractant n'est plus tout jeune et, d'autre part, celui du locataire qui n'a pas démérité et peut légitimement vouloir continuer d'exploiter jusqu'à sa retraite »³²⁰. L'âge de la retraite agricole est fixé à 62 ans par la loi n° 2110-1330 du 9 novembre 2010. Les preneurs âgés de 57 à 62 ans peuvent donc bénéficier de la prorogation³²¹.

En outre, l'un des copreneurs peut bénéficier de la prorogation s'il se trouve à moins de 5 ans de l'âge de la retraite. Le même bail ne pourra être prorogé qu'une seule fois, ce qui empêche le second copreneur de faire la même demande. Au terme de l'article L. 411-85 du Code rural, pour bénéficier de la prorogation, le preneur doit, dans les quatre mois à compter de la réception du congé, informer le propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, de sa décision de s'opposer à la reprise ou saisir directement le tribunal paritaire en contestation du congé. La doctrine estime que la saisine du tribunal n'est pas vraiment une contestation du congé : « mais une demande d'aménagement de ses effets dans le temps »³²². Quoiqu'il en soit, la Cour de cassation applique le texte à la lettre. Elle a pu ainsi juger que : « sans rechercher avant de prononcer une éventuelle prorogation, si toutes les conditions de validité du congé étaient réunies pour la date prévue d'expiration du bail, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision »³²³.

320CREVEL. S., Le statut des baux ruraux et la retraite, *RD. rur*, avril 2011, dossier 14.

321SAVATIER. R., *op. cit.*, n° 247. - Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n°1, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

322CREVEL. S., Le statut des baux ruraux et la retraite, *RD. rur*, avril 2011, dossier 14.

323Cass. 3^e civ, 10 juill, 2002, Bull. civ. 2002, III, n° 163, JurisData : 2002-015198.

L'article L. 411-58 du Code rural n'aborde que la prorogation à l'occasion d'un congé pour reprise à l'expiration du bail. La question qui se pose est de savoir si le preneur peut s'opposer à la reprise en cours du bail. Selon l'article L. 411-6 du Code rural et de la pêche maritime, les clauses de reprise en cours du bail ne peuvent pas être exercées à l'encontre d'un preneur se trouvant dans l'une des situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du Code Rural³²⁴. Le preneur peut donc s'opposer à la reprise triennale ou sexennale.

Pendant la durée de la prorogation, le preneur bénéficie de toutes les prérogatives du statut du fermage. Toutefois, selon l'article L. 411-58 du Code rural, il ne peut pas céder son droit au bail à son conjoint et à ses descendants. Il a été jugé que : « la demande d'autorisation de cession des époux Lambin était intervenue au cours d'une période de prorogation de plein droit du bail, ordonnée jusqu'au 1er novembre 1993 par un arrêt du 20 juin 1990, par application de l'article L. 411-58, alinéa 2, du Code rural, la cour d'appel, qui a déclaré valable le congé délivré aux preneurs, a retenu, à bon droit, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que cet article prévoyait que pendant cette période aucune cession du bail n'était possible »³²⁵. L'interdiction vise également l'apport à une société car cette opération est assimilée à une cession. En revanche, la mise à disposition à une société, les échanges de parcelles et la sous-location pour usage de vacances sont autorisés pendant la prorogation³²⁶.

Le bailleur qui souhaite toujours exercer la reprise à la fin de la durée de prorogation doit donner un nouveau congé au preneur dans les conditions prévues à l'article L. 411-47 du Code rural. Selon ce dernier article, le bailleur est tenu de respecter un délai de 18 mois. Mais quelle est-elle la solution si la durée de la prorogation du bail est inférieure à 18 mois ? La Cour d'appel d'Amiens a répondu à cette question, elle a décidé : « (...), qu'en l'espèce cet âge (l'âge de la retraite) devait être atteint 31 jours après le terme du bail soit à une date à laquelle le preneur n'était plus en mesure d'entreprendre utilement une nouvelle année culturale ; Attendu qu'il est constant que le preneur n'a manifesté son intention d'obtenir la prorogation de son bail en raison de son âge, c'est-à-dire le motif réel de sa contestation, que le 9 octobre 1986 devant le Tribunal paritaire de Reims ; qu'à cette date, la bailleuse était déjà dans l'impossibilité de délivrer à toutes fins utiles un nouveau congé dans le délai spécifié à l'art. L. 411-58, soit dix-huit mois avant la fin de la période de prorogation ; Attendu qu'il apparaît

324Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 27, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

325Cass. 3° civ, 16 déc, 1998, JurisData n° 1998-004834.- Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 34, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

326COTTON.G., CHANDELLIER J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n° 1404.

ainsi que la demande de prorogation de M. Buzi était en réalité dénuée d'intérêt légitime, sauf à détourner la loi de son véritable objectif, de façon à obtenir abusivement un renouvellement du bail pour une nouvelle période de neuf ans à compter du 11 novembre 1988 »³²⁷. La Cour d'appel d'Amiens a donc fondé sa décision sur la théorie d'abus du droit car le preneur âgé ne peut pas exploiter utilement le fonds loué durant la période de la prorogation qui est 31 jours. On peut se demander, si la durée de la prorogation est égale à une année culturale. Certains auteurs proposent au bailleur de donner deux congés en même temps : « le second précisant qu'en cas de prorogation de bail, la reprise s'exercera à la fin de la période de prorogation »³²⁸.

Si le bailleur n'a pas donné congé ou si le nouveau congé a été annulé, le preneur bénéficie d'un renouvellement de 9 ans. La question qui se pose à présent est de savoir si le bail se renouvelle à partir de l'expiration de la durée initiale ou à partir de la fin de prorogation ? Selon une partie importante de la doctrine et selon une réponse ministérielle, le bail se renouvelle pour une durée de 9 ans à partir de la fin du bail précédent³²⁹. Un auteur estime que la durée de 9 ans doit courir à compter de la date d'expiration de la prorogation car celle-ci n'est que le prolongement du bail initial et elle n'entraîne pas l'apparition d'un nouveau bail³³⁰.

134. Dans le système juridique syrien, la nouvelle loi sur les relations n° 56 de 2004 a posé le principe de la liberté contractuelle en matière de la durée du bail. À l'expiration de la durée fixée par les parties, le bail prend fin même si le preneur est proche de l'âge de la retraite. L'ancienne loi sur les relations agricoles, qui a adopté le principe d'un renouvellement automatique, ne prévoit aucune disposition spéciale relative à la prorogation du bail rural au profit du preneur âgé. Le bailleur peut donc exercer le droit de reprise même si le preneur atteint l'âge de la retraite dans une période proche du terme du bail. Nous appelons le législateur syrien à prendre en considération les intérêts du preneur âgé en imposant la prorogation du contrat du *Mozara'a* pour une durée qui permet au preneur de finir sa vie professionnelle s'il est proche de l'âge de la retraite. Cela permettrait au preneur d'éviter de chercher un nouveau siège d'exploitation pour une courte durée.

135. Nous constatons que le droit français assure au preneur, par des dispositions impératives, une stabilité suffisante qui lui permet de bien s'installer sur le fond loué et de réaliser une exploitation agricole durable. La situation est bien différente en droit syrien avec le libre

327CA Amiens 2^e ch, 18 févr 1988, *Gaz. Pal.*, 1989, I, p. 119, note LEPETIT. J.-F., CHLLINE. P.

328Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 38, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

329Ibid., n° 39.

330CREVEL. S., Le statut des baux ruraux et la retraite, *RD. rur*, avril 2011, dossier 14.

jeu de la volonté des parties. Même l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 qui a encadré la durée du *Mozara'a* par des règles d'ordre public, n'assure pas à l'exploitant une stabilité suffisante pour une bonne exploitation agricole. Il est vrai que la loi impose le renouvellement automatique du *Mozara'a*, mais, à la fin de l'année culturale, le contrat devient fragile car le bailleur peut demander la reprise pour exploiter personnellement le fonds loué. Il nous semble qu'une durée minimale d'une année culturale ne permet pas à l'exploitant de cultiver utilement le bien loué. Nous appelons donc le législateur syrien à fixer une durée minimale de 9 ans pour les baux ruraux et à imposer, à l'instar du droit français, le renouvellement automatique du contrat du *Mozara'a*.

B - Durée inférieure à neuf ans

Pour des considérations socio-économiques, le législateur français permet au bailleur de conclure un bail rural pour une durée inférieure à neuf ans.

1 - Bail rural précaire d'un an

136. La location annuelle renouvelable a été introduite par la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980. L'article L. 411-40 du Code rural permet au bailleur qui ne peut pas installer immédiatement un descendant et qui souhaite le faire prochainement, de conclure un bail d'un an renouvelable dans la limite d'une durée maximale de 6 ans³³¹. Cette exception a pour but de préserver les intérêts du bailleur et des mineurs³³². Ainsi, selon le professeur FOYER, si « un exploitant qui approche de l'âge de la retraite [voulait] conserver son fonds au profit d'un descendant encore mineur, (...) le père (ou la mère) n'avait le choix qu'entre deux solutions : ou bien prolonger son activité au-delà de la retraite, si sa santé le lui permettait ou bien conclure un contrat d'exploitation du fonds ne le privant pas à court ou moyen terme de la maîtrise du fonds »³³³. Ces solutions n'étaient pas efficaces et avaient provoqué des problèmes. C'est pourquoi le législateur français a permis au bailleur de conclure, sous certaines conditions, des locations annuelles renouvelables³³⁴.

Puisque le bail annuel renouvelable met le preneur en situation de précarité, le législateur français n'autorise sa conclusion que dans des cas précis. D'abord, le bien loué doit avoir

331Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 46, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

332DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 156.

333FOYER. J., Les dispositions nouvelles en matière de baux ruraux, *RD. rur* 981, p. 257.

334Ibid.

pour finalité d'installer un ou plusieurs descendants du bailleur. Le mineur doit avoir l'âge de la majorité au jour de l'installation. Selon la doctrine, ni le mineur émancipé, ni le conjoint, ni un allié ni un collatéral du bailleur ne peuvent bénéficier des dispositions de l'article L. 411-40 du Code rural³³⁵. La question qui se pose est de savoir si le bailleur peut conclure un bail annuel lorsque son descendant est majeur. Selon la doctrine, la loi ne parle que de l'âge de la majorité au jour de l'installation. Le bail annuel peut donc jouer au profit d'un descendant adulte³³⁶. Selon l'article L. 411-45 du Code rural, lorsque le bailleur est en indivision ou en société familiale jusqu'au troisième degré, les descendants d'un indivisaire ou d'un associé peuvent bénéficier de ces dispositions.

Ensuite, ce bail ne peut être conclu au profit d'un exploitant qui s'installe pour la première fois. L'exploitant agricole doit être déjà installé sur une autre exploitation, dont la surface est au moins égale au seuil mentionné à l'article L. 312-1 du Code rural. Le législateur n'a donc pas pris en considération les seuls intérêts du bailleur et des mineurs mais aussi ceux du preneur, car, en cas de reprise, la loi assure à ce dernier de conserver une exploitation dont la surface est suffisante³³⁷.

Le bail annuel renouvelable doit être impérativement écrit, car le bail type s'applique en cas du bail verbal. De plus, la loi exige l'écrit indirectement lorsqu'elle parle des descendants nommément désignés dans l'acte de location³³⁸. La loi impose au bailleur de désigner dans le bail le bénéficiaire de l'installation pour l'empêcher de substituer un descendant à un autre. La question qui se pose est de savoir si le bailleur peut désigner un bénéficiaire subsidiaire comme en matière de droit de reprise. Le professeur Foyer est favorable à une telle solution, car pendant une période de six ans, plusieurs événements peuvent apparaître (maladie, décès, etc.,)³³⁹.

Le bail annuel renouvelable échappe au statut du fermage partiellement. Selon l'article L. 411-44 du Code rural, le preneur ne peut pas bénéficier des dispositions relatives aux cessions du bail, aux échanges ou locations de parcelles et aux indemnités au preneur sortant. Ces dispositions sont justifiées par la précarité du bail³⁴⁰. En revanche, les règles relatives aux prix

335 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 157. - FOYER. J., Les dispositions nouvelles en matière de baux ruraux, *RD. rur* 1981, p. 258

336 FOYER. J., Les dispositions nouvelles en matière de baux ruraux, *RD. rur* 1981, p. 258.

337 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 157.

338 Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 51, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B. - DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 157. - FOYER. J., Les dispositions nouvelles en matière de baux ruraux, *RD. rur* 1981, p. 258.

339 FOYER. J., Les dispositions nouvelles en matière de baux ruraux, *RD. rur* 1981, p. 258 et 259.

340 *Ibid.*, n° 27.

du fermage et du métayage sont applicables au bail annuel. Certains auteurs estiment que le preneur peut bénéficier des règles concernant le droit de préemption en cas de cession du bien loué à titre onéreux car dans ce cas, le bailleur renonce à son engagement d'installer son descendant³⁴¹.

Le preneur peut mettre fin à la location annuelle par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois au moins avant l'expiration de chaque renouvellement annuel. Le bailleur a également cette possibilité mais seulement pour installer son ou ses descendants nommément désignés dans l'acte de location (C. rur. pêche marit., art. L.411- 41).

Aux termes de l'article L. 411- 42 du Code rural, si le bailleur n'installe pas, à l'expiration de la sixième année, son ou ses descendants ou s'il cède le fonds loué à titre onéreux, la location annuelle est transformée en bail rural ordinaire de neuf ans à compter de la transformation ou de la cession. Le tribunal paritaire fixe le prix du bail en cas de désaccord. Enfin, selon l'article L. 411-43 du Code rural, le preneur évincé peut demander sa réintégration si le descendant du bailleur bénéficiaire de l'installation ne remplit pas les conditions auxquelles ils sont tenus les bénéficiaires du droit de reprise.

137. En droit syrien, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a adopté le principe de la liberté contractuelle pour la durée du bail rural. Le bailleur peut donc conclure librement un bail annuel, même pour une durée inférieure à un an. Pour assurer la stabilité de l'exploitant, nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à n'autoriser le bailleur à conclure un bail annuel que dans des cas précis, notamment pour installer ses descendants prochainement.

2 - Bail de petite parcelle

138. L'article L. 411-5 du Code rural prévoit une deuxième exception au principe selon lequel « la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toute clause ou convention contraire ». Selon l'article L. 411-3 cité par l'article précédent, la règle de la durée minimale ne s'applique pas lorsque le bail porte sur des petites parcelles qui ont une superficie inférieure à un seuil fixé par arrêté préfectoral. En cas de renouvellement, la parcelle doit être inférieure au seuil fixé par l'arrêté préfectoral en vigueur à la date de renouvellement et non pas à celui de la date de la conclusion du bail. Il a été jugé que : « les superficies des vignes

341Jcl. BAUX RURAUX, Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, n° 53, par MOREAU. J.-P, et GRIMONPREZ. B.

louées étant inférieures à 2 ha fixés par l'arrêté du 22 juillet 1977, s'était renouvelé par tacite reconduction et notamment le 1er novembre 2000, que l'arrêté préfectoral du 14 mai 1999, entré en vigueur le 1er novembre 2000 pour les baux en cours, avait fixé à 50 ares la superficie à retenir pour l'application du statut du fermage et que M. Y... exploitait une superficie supérieure à celle prévue par l'arrêté, la cour d'appel, en a déduit, à bon droit, par ces seuls motifs, que le bail était soumis au statut du fermage à compter du 1er novembre 2000 »³⁴². Le bail est donc devenu un bail rural ordinaire soumis aux dispositions du statut du fermage notamment celles qui imposent une durée minimale de 9 ans à partir de sa date de renouvellement par tacite reconduction lorsque le préfet réduit la superficie après la conclusion du bail.

Les parties fixent librement la durée du bail. En cas d'absence d'écrit, la durée du bail est soumise aux dispositions de l'article 1774 du Code civil selon lesquelles le bail est réputé conclu : « pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles. ».

L'article L. 411-3 du Code rural prévoit deux exceptions au seuil fixé par le préfet : dans la première exception, le preneur peut invoquer l'application du statut du fermage même si la parcelle est inférieure au seuil fixé par l'arrêté préfectoral lorsqu'elle constitue un corps de ferme. Le juge du fond apprécie souverainement l'existence de ce corps. Selon la doctrine, le corps de ferme se caractérise par l'autonomie culturelle de la petite parcelle qui suppose la présence des bâtiments importants³⁴³. La deuxième exception concerne les parcelles qui constituent une partie essentielle d'une exploitation agricole. Le preneur peut demander l'application du statut du fermage même si la superficie de la parcelle dépasse le seuil préfectoral s'il démontre qu'elle est un élément nécessaire pour la continuité de son exploitation³⁴⁴.

139. En droit syrien, l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 ne prévoit pas d'exception à la durée minimale, car cette dernière est déjà courte (une année culturale). Ainsi, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a adopté le principe de la liberté contractuelle en matière de la durée du bail rural. Le bailleur peut donc fixer librement la durée. Au regard de cette situation, afin d'assurer la stabilité de l'exploitant, nous appelons le lé-

342Cass. 3^e civ, 11 janvier 2006, n° 04-20723, Bull. 2006, III, n° 12, p. 10. - BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 494.

343LORVELLEC.L, COLLARD DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 76, p. 25.

344*Ibid.*, n° 77.

gislateur syrien à fixer une durée minimale longue du bail rural, comme l'a fait son homologue français. Cela n'interdit pas d'opter pour une liberté contractuelle, notamment lorsque le bail rural porte sur des petites parcelles qui ne constituent pas un corps de ferme.

Section 2 - Assurer la stabilité par le maintien du bail rural

140. Pour assurer au preneur une certaine stabilité sur le bien affermé, le statut du fermage n'autorise la résiliation anticipée du bail rural que dans des cas strictement encadrés par la loi. Une faute contractuelle ordinaire ne peut pas mettre fin au bail avant l'expiration de sa durée. Les parties ne peuvent pas organiser la résiliation par avance, car l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime a un caractère impératif³⁴⁵.

Dans le système juridique syrien, l'ancienne loi sur les relations agricoles, à l'instar du statut du fermage, vise à assurer à l'exploitant une stabilité suffisante sur le bien loué. C'est la raison pour laquelle la loi a limité la résiliation du contrat du *Mozara 'a* à des cas bien précis. Les parties ne peuvent anticiper la résiliation par clause contractuelle. Si la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a supprimé le renouvellement automatique du contrat du *Mozara 'a* et a adopté le principe de la liberté contractuelle en matière de durée du contrat, elle en a encadré strictement la résiliation du contrat. Celle-ci n'est possible que dans les cas cités par l'article 109 de la même loi (§1).

§ 1- La situation en Syrie : insuffisance des dispositions favorisant le maintien du preneur en place

141. En droit syrien, les lois sur les relations agricoles confondent la résiliation avec le droit de reprise. L'article 173 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 énonce que le propriétaire peut demander la résiliation du contrat pour exploiter personnellement le bien loué. Dans un premier temps, nous aborderons les causes de la résiliation : pour faute de l'exploitant (A) ; pour d'autres causes (B). Dans un deuxième temps, nous traiterons du droit de reprise (C).

³⁴⁵Jcl. Baux ruraux, Synthèse - Fin du bail rural, 27 avril 2018 , n° 1, Par GRIMONPREZ. B.

A - Résiliation pour faute du preneur

142. L'article 109 de la loi sur les relations agricoles a énuméré les cas dans lesquels le bailleur peut demander la résiliation du contrat du *Mozara'a* avant son terme : 1- si l'exploitant endommage le bien loué ou les produits ; 2- si l'exploitant détruit les produits intentionnellement ; 3- si l'exploitant ne peut pas assurer une production assimilable à une terre voisine ; 4- si l'exploitant abandonne la culture du bien loué sans cause légitime ; 5- si l'exploitant commet un délit d'abus de confiance ; 6- si l'exploitant ne paie pas le loyer. Cette liste est limitative, les parties ne peuvent pas la modifier par clause contractuelle. Le législateur fait ainsi un choix en faveur du maintien de l'exploitant en place.

1 - Dommage au bien loué ou à la production

143. L'article 109, n°1 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 énonce que le bailleur peut demander la résiliation du contrat du *Mozara'a* si l'exploitant endommage gravement le bien loué ou le rend incultivable. Cette cause complète les dispositions de l'article 102 de la même loi qui énonce que l'exploitant doit conserver le bien loué et veiller à ce qu'il reste productif même après l'expiration du contrat. La loi impose deux conditions cumulatives pour que le bailleur puisse demander cette résiliation : l'exploitant doit commettre une faute et celle-ci doit gravement nuire au bien loué et le rendre incultivable. En réalité, il est très difficile de prouver ces deux conditions, c'est pourquoi, les arrêts de la Cour de cassation sont rares en la matière³⁴⁶.

L'article 109, n° 2, prévoit que le bailleur peut mettre fin au contrat du *Mozara'a* avant son échéance si l'exploitant détruit la production ou les arbres plantés intentionnellement. La loi a considéré que la destruction de la production constitue une cause de résiliation du bail, car dans le contrat du *Mozara'a* avec participation, le prix est une partie de la production. Cette cause de résiliation complète donc l'obligation de l'exploitant de payer le prix du contrat.

³⁴⁶BEJEK. B., *op. cit.*, n° 216.

2 - Production insuffisante ou abandon de la culture du bien loué

144. L'article 109, n° 3 de la loi sur les relations n° 56 de 2004 autorise le bailleur à mettre fin au contrat du *Mozara'a* si l'exploitant est incapable d'assurer une production assimilable à celle d'une terre voisine. Cette disposition protège particulièrement le bailleur à *Mozara'a* avec participation puisque sa part est une partie de la production.

La loi exige la réunion de deux conditions pour que le bailleur puisse demander la résiliation. D'une part, le manque de rendement doit excéder 25 % de celle d'une terre voisine. Il importe d'indiquer que l'article 173, n° 3 de l'ancienne loi sur les relations agricoles impose que le manque de la production doit être supérieur à 40 % par rapport à celle d'un bien voisin. Cette disposition est toujours applicable pour les contrats conclus avant le 20 janvier 2005. La Haute juridiction syrienne a interprété strictement cette condition. Elle a décidé que si la baisse de rendement de 40 % ne suffit pas pour imposer la résiliation du contrat du *Mozara'a*, mais qu'il faut dépasser ce pourcentage³⁴⁷. De plus, le bien voisin doit avoir les mêmes caractères (la qualité du sol, irrigué ou non irrigué). D'autre part, la faute doit être dû à l'exploitant (mauvaise exploitation du bien loué, insuffisance d'irrigation, absence d'arrachage des mauvaises herbes...). Si l'insuffisance de la production est liée à la faute du bailleur (le bailleur n'a pas fourni les engrais nécessaires pour l'exploitation), à la faute de tiers (incendie causé par un voisin), ou à la force majeure (inondation, sécheresse...), le bailleur ne peut pas mettre fin au contrat du *Mozara'a* avant l'expiration de sa durée.

L'article 109, n° 4 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 énonce que si l'exploitant abandonne la culture du bien sans cause légitime, le bailleur a la possibilité de demander la résiliation du contrat du *Mozara'a* avant son échéance. Deux conditions cumulatives sont nécessaires pour que la demande de résiliation reçoive une réponse positive. D'une part, l'exploitant doit abandonner la culture du bien loué, cette condition complète l'obligation du preneur d'une jouissance active. La question qui se pose est de savoir, en admettant que l'exploitant abandonne la culture d'une partie du bien loué, le bailleur peut-il demander la résiliation du contrat du *Mozara'a* ? En effet, l'article 109, n° 4 n'a pas indiqué expressément que le bailleur peut demander la résiliation en cas d'inculture partielle du bien loué. Dans un premier temps, le Haut Conseil d'arbitrage agricole a décidé que la résiliation du contrat du *Mozara'a* est envisageable tant que le preneur refuse d'exploiter une partie du bien loué

³⁴⁷Le haut Conseil d'arbitrage agricole, n° 68, 20 mars 1965, cette arrêt cité BEJEK.B., *op. cit.*, n° 219.

même si la surface abandonnée ne constitue qu'une partie modique de celle du bien loué. Un auteur a critiqué cette décision, il a estimé que la résiliation n'est possible que si le fermier n'exploite pas la totalité du bien loué³⁴⁸. Dans un deuxième temps, il a été jugé que, si la surface de la partie abandonnée ne dépasse pas 40 % de celle du bien loué, il faut résilier partiellement le contrat pour la partie non exploitée³⁴⁹. Il nous semble que la demande de résiliation est possible si le preneur n'exploite pas la totalité ou une partie importante du bien. Mais, si l'exploitant abandonne un petit lot du bien loué, cette demande devait avoir une réponse négative.

D'autre part, l'abandon de la culture ne doit pas être dû à des causes légitimes. Au cas où, le fermier n'exploite pas le bien loué pour respecter les règles administratives relatives à l'environnement, le bailleur n'a pas la possibilité de mettre fin au contrat du *Mozara'a* avant l'expiration de sa durée.

3 - Abus de confiance

145. L'article 109, n° 3 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 prévoit que le bailleur peut demander la résiliation du contrat du *Mozara'a* avant l'expiration de sa durée initiale ou prolongée si l'exploitant a été reconnu définitivement coupable d'un abus de confiance. L'article exige deux conditions cumulatives ; l'exploitant doit commettre un délit d'abus de confiance³⁵⁰, et il doit être condamné par un jugement définitif passé en force de chose jugée. Si les voies de recours sont ouvertes, la demande de résiliation n'est pas envisageable.

L'article 109 n'a pas précisé si le délit d'abus de confiance doit porter sur les biens du bailleur ou non. Un auteur a estimé que le délit doit porter sur les matériels et les produits du bailleur qui ont été fournis à l'exploitant en vertu du contrat du *Mozara'a*, car l'article 90 de « la loi sur les preuves »³⁵¹ prévoit qu'une décision de justice n'a la force de chose jugée qu'entre les parties au litige. D'ailleurs, si le fermier détourne les biens d'autrui, le bailleur n'a pas la possibilité de demander la résiliation du contrat³⁵².

348BEJEK. B., *op. cit.*, n° 223.

349IDRIS A, ABED ALKADER A-A., *op. cit.*, p. 244.

350Par exemple le vol de la récolte.

351L'ancienne loi sur les preuves n° 359 du 10 juin 1947.

352BEJEK. B., *op. cit.*, n° 225.

4 - Non-paiement du loyer

146. En vertu de l'article 109, n° 6 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, le bailleur peut demander la résiliation du contrat de *Mozara'a* avant l'expiration de sa durée initiale ou prolongée, en cas de défaut de paiement du loyer à l'expiration d'un délai de trois mois pour le *Mozara'a* avec allocation. De même, dans le cas où le preneur ne livre pas la part des produits revenant au bailleur, ce dernier peut demander la résiliation du *Mozara'a* avec participation, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la récolte ou de la réception de la valeur de la part commercialisée par le secteur public³⁵³.

La loi syrienne a distingué entre le *Mozara'a* avec allocation et le *Mozara'a* avec participation pour le calcul du délai de trois mois. Celui-ci commence à courir à partir de la date convenue par les parties dans le *Mozara'a* avec allocation, alors que, dans le *Mozara'a* avec participation, le délai commence à partir de la récolte ou de la réception de la valeur des produits commercialisés par l'État.

Il importe de souligner que l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 a distingué entre le *Mozara'a* avec allocation et le *Mozara'a* avec participation, non seulement pour le calcul du délai mais aussi pour sa durée. L'article 173 n°6 de la loi a fixé un délai de 3 mois qui commence à courir à partir de la date fixée pour le contrat du *Mozara'a* avec allocation, et un délai d'un mois à compter de la date de la récolte. Cette disposition est toujours applicable pour les contrats conclus avant le 20 janvier 2005. Il nous semble que la durée d'un mois est très courte, et ne suffit pas pour considérer que l'exploitant est un mauvais payeur et qu'il mérite la résiliation du contrat de *Mozara'a*.

147. Dans le droit syrien, à la différence du droit français, un seul défaut de paiement du loyer de la part du preneur à participation suffit pour que la demande de résiliation soit envisageable. L'article 109 n° 6 aussi, à la différence du droit français, n'impose au bailleur ni un congé ni une mise en demeure pour que la résiliation soit encourue. La question qui se pose est de savoir si le bailleur peut demander la résiliation du contrat sans l'obligation d'envoyer une mise en demeure, ou s'il doit envoyer une mise en demeure avant de saisir le tribunal conformément aux dispositions du Code civil. Dans un premier temps, le Haut Conseil d'arbitrage agricole a estimé que l'article 173 n° 6 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n'a pas imposé à l'exploitant d'envoyer une mise en demeure au bailleur avant la demande de ré-

353 Certains produits stratégiques pour le pays comme le blé et le coton sont commercialisés obligatoirement par l'État. Ce dernier joue le rôle d'intermédiaire.

siliation. Ainsi à l'expiration d'un délai de trois mois, le fermier est considéré averti par la force de la loi³⁵⁴. Dans un deuxième temps, le Haut Conseil a décidé que dès lors que l'article 173 n° 6 n'indique pas l'obligation d'envoyer une mise en demeure (pas de dispositions spéciales), il faut appliquer la règle de droit commun (Code civil). L'article 158 du Code civil énonce que dans les contrats synallagmatiques, si l'une des parties n'exécute pas ses obligations, l'autre peut demander l'exécution forcée en nature ou la résiliation du contrat après l'envoi d'une mise en demeure au débiteur. De plus, l'article 134 de loi n° 134 de 1958 a énuméré les cas dans lesquels le bailleur peut résilier le contrat du travail agricole sans l'obligation d'envoyer un congé au salarié agricole. Il en résulte que la résiliation du contrat de *Mozara'a* n'est possible qu'après une mise en demeure³⁵⁵. Ces décisions ont été prises sous l'empire de l'ancienne loi sur les relations agricoles.

148. Après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, la Cour de cassation a suivi la première position du Haut Conseil d'arbitrage agricole. Elle a décidé, à plusieurs reprises, que le texte est clair et qu'il n'impose pas au bailleur d'envoyer une mise en demeure au preneur. Celui-ci est considéré averti à l'expiration d'une durée de trois mois à compter de la date fixée par les parties pour le *Mozara'a* avec allocation ou de la date de la récolte pour le *Mozara'a* avec participation. Le bailleur peut donc demander la résiliation du contrat de *Mozara'a* sans l'envoi d'une mise en demeure³⁵⁶.

La doctrine syrienne est divisée en la matière. Une partie des auteurs estime que le bailleur peut demander la résiliation du contrat sans l'envoi d'une mise en demeure parce que l'article 173 de l'ancienne loi n'indique pas que le bailleur doit avertir l'exploitant avant de saisir le tribunal, alors que les articles 189 et 192 de la même loi indiquent expressément que le créancier doit envoyer une mise en demeure au débiteur avant de saisir le tribunal. Si le législateur avait voulu imposer la mise en demeure pour la demande de résiliation, il l'aurait indiqué expressément comme c'est le cas dans les articles 189 et 192. Le bailleur peut donc demander la résiliation sans l'envoi d'un avertissement³⁵⁷. Une autre partie de la doctrine considère que si ni l'ancienne loi ni la nouvelle n'imposent expressément une mise en demeure, elles ne disposent pas pour autant expressément que le bailleur en soit exonéré. De plus, selon les dispositions du bail d'habitation, le bailleur doit envoyer une mise en demeure au preneur avant de demander l'exécution forcée en nature ou la résiliation du bail. La mise en demeure

354Arrêt n° 3, 4 janvier 1962, cité par BEJEK.B., *op. cit.*, n° 227.

355Arrêt n°58, 11 juin 1964, cité par *Ibid.*, n° 227.

356Cass.sy, n° 2418-2009, cité par ADIB B., *op. cit.*, p. 127.

357BEJEK. B., *op. cit.*, n° 228.

est donc nécessaire avant la demande de résiliation pour défaut de paiement³⁵⁸. Nous trouvons que le deuxième avis est plus logique et solide que le premier ; d'autant plus qu'en droit syrien, un seul défaut de paiement suffit pour justifier la résiliation. Or, il nous semble qu'un seul défaut de paiement sans mise en demeure ne suffit pas pour considérer que le preneur est un mauvais payeur.

149. D'autres questions se sont posées au sujet de la résiliation : dans le *Mozara'a* avec participation, faut-il prendre en considération le début ou la fin de la récolte pour faire partir le délai ? Selon la doctrine, le délai de trois mois (ou un mois pour les contrats conclus avant 20 janvier 2005) commence à courir à partir de la fin de la récolte, car la durée de la récolte dépasse parfois le délai d'un mois³⁵⁹. En cas de paiement partiel, le bailleur peut-il demander la résiliation du contrat du *Mozara'a* ? Le haut Conseil d'arbitrage agricole a décidé que la résiliation est possible en cas de paiement partiel même si le reste de la part du bailleur est modique³⁶⁰. En cas de paiement tardif, le bailleur peut-il demander la résiliation du contrat ? La Cour de cassation syrienne a décidé qu'à l'expiration d'un délai de trois mois, le fermier est considéré comme mauvais payeur et par conséquent, qu'il ne peut pas éviter la résiliation³⁶¹. Toutefois, la Cour de cassation syrienne a décidé que l'exploitant a la possibilité de payer la part du bailleur postérieurement et à l'expiration du délai de trois mois s'il peut justifier son retard par le fait que le secteur public qui a commercialisé les produits ne lui a pas encore versé la valeur de ces produits³⁶².

B - Autres causes de résiliation

La faute n'est pas la seule cause de résiliation du bail rural. Cette dernière peut être liée à un changement de qualité du bien loué **(1)**, à un plan d'urbanisme **(2)**, ou à des intérêts généraux **(3)**.

1 - Changement de qualité du bien loué

150. L'article 109, n° 7 de la loi sur les relations agricoles prévoit que le bailleur a la possibilité de demander la résiliation du contrat du *Mozara'a* avant l'expiration de sa durée en cas de « changement de la qualité » de la terre, si le fermier est incapable de l'exploiter conformé-

358Cass.sy, n° 2418-2009, cité par ADIB B., *op. cit.*, p. 133.

359BEJEK. B., *op. cit.*, n° 232.

360Arrêt n° 95, 16 novembre 1961, cet arrêt cité par BEJEK. B., *op. cit.*, n° 234.

361Cass.sy, n° 2418-2009, cité par ADIB B., *op. cit.*, p. 158.

362Cass.sy., n° 2392-2009, cité par *Ibid.*, p. 132.

ment à la nouvelle qualité. Le tribunal compétent décide l'indemnité due à l'exploitant. Il a été jugé que la résiliation pour « changement de la qualité » des terres louées ne concerne pas la modification de la destination du bien loué, mais uniquement les quatre qualités définies par l'article 168 : les terres non irriguées, les terres irriguées, les terres de vergers et les terres forestières³⁶³.

Ainsi, si le bien loué n'était pas irrigué lors de la conclusion du contrat, mais qu'il a été irrigué, le bailleur peut demander la résiliation du contrat dès lors que le preneur n'est plus capable de l'exploiter car l'exploitation de terres irriguées exige un effort double de celui pour les terres non irriguées³⁶⁴. Si une partie des terres louées est devenue irriguée, le tribunal peut opter pour une résiliation partielle du contrat. Il importe d'indiquer que l'article 166 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1955 énonce que le bien loué n'a la même qualité que si les deux tiers de sa superficie ont la même qualité (deux tiers irrigués et un tiers non irrigué).

Dans tous les cas, le bailleur doit verser à l'exploitant une indemnité pour le préjudice résultant de la résiliation totale ou partielle de contrat du *Mozara'a*. Il importe d'indiquer qu'en vertu de l'article 173, n° 9 de l'ancienne loi sur les relations agricoles de 1958, il faut appliquer les règles du droit de reprise afin d'exploiter personnellement pour calculer le montant de l'indemnité due à l'exploitant. Toutefois, l'article 109, n° 7 de la nouvelle loi ne se réfère pas à ces règles, car cette loi a aboli ce type de reprise. Pour les nouveaux baux, il convient donc d'appliquer les dispositions du droit commun pour le calcul de l'indemnité due à l'exploitant.

2 - Urbanisme

151. L'article 110, n° 2 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 prévoit que si la zone urbaine, créée en application de la loi sur l'urbanisme et la réglementation comprend des terres agricoles grevées d'un contrat de *Mozara'a*, celui-ci est totalement ou partiellement résilié. L'exploitant est indemnisé de 2 % de la valeur du bien loué pour chaque année de location, à condition que le montant de l'indemnité ne dépasse pas 30 % de la valeur du bien, faisant l'objet du *Mozara'a* quelle que soit la durée du contrat.

363IDRIS A, ABED ALKADER A-A., *op. cit.*, p. 243.

364BEJEK. B., *op. cit.*, n° 285.

La rédaction de l'article 110 est très ambiguë. D'abord, il n'a pas indiqué le délai dans lequel le bailleur doit notifier sa décision à l'exploitant. Ensuite, l'article ne prévoit pas quand la résiliation prend effet et quand l'exploitant doit quitter le bien loué. Il nous semble que la résiliation prend effet à l'expiration de l'année culturale, au cours de laquelle l'exploitant a reçu le congé. Enfin, l'article ne définit ni la durée dans laquelle le propriétaire doit exécuter ses obligations, ni la sanction en cas d'inexécution. À notre avis, l'exploitant a la possibilité de demander la réintégration du bien loué et des dommages-intérêts si le préjudice subi dépasse l'indemnité qu'il a reçue.

L'article 110 exige expressément que les terres soient situées dans une zone urbaine. La question qui se pose est de savoir si la résiliation du contrat de *Mozara'a* est possible lorsqu'il n'existe qu'un plan d'urbanisme ? La Cour de cassation syrienne a donné une réponse négative à cette question. Il a été jugé que l'entrée du bien loué dans le plan d'urbanisme ne signifie pas qu'il est entré dans la zone urbaine. Il faut donc rejeter la demande de résiliation. Pour que cette dernière soit envisageable, il faut donc une zone et un plan d'urbanisme³⁶⁵.

L'article 110, n° 2 précise que la mairie doit indemniser l'exploitant évincé. L'indemnité varie entre 2 % et 30 % de la valeur du bien loué selon la durée du contrat. En cas de désaccord sur le montant de l'indemnité, le fermier peut poursuivre la mairie en justice³⁶⁶.

À la différence de l'article L. 411-32 du Code rural français, l'article 110, n° 2 n'autorise pas l'exploitant à demander la résiliation totale lorsque l'équilibre économique de son exploitation est gravement compromis par une résiliation partielle.

3 - Expropriation

152. L'article 110, n° 3 de la loi sur les relations agricoles énonce que si l'expropriation comprend des terres agricoles grevées d'un contrat de *Mozara'a*, celui-ci est totalement ou partiellement résilié selon l'ampleur de l'expropriation. L'acquéreur, qui doit être une personne publique (État, collectivités territoriales...), doit verser une indemnité à l'exploitant évincé. Cette indemnité doit être évaluée à 2 % de l'indemnité de l'expropriation pour chaque année de location, à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % quelle que soit la durée du contrat. Si le propriétaire a été indemnisé en nature, par l'attribution de nouvelles terres équivalentes à celles perdues, le contrat de *Mozara'a* portera sur ces terres.

365Cass.sy., n°5466-2009, cité par ADIB B., *op. cit.*, p. 154 e 155.

366Cass.sy., n° 970-2009, cité par *Ibid.*, p.120.

Le fait que le législateur syrien ait limité les causes de résiliation du bail rural, ne suffit pas à garantir la stabilité de l'exploitant en place. À notre avis, il est vain d'encadrer la résiliation du contrat du *Mozara'a* sans poser une durée minimale ni un renouvellement automatique du bail. Les parties, au lieu d'anticiper la résiliation du bail par une clause contractuelle, peuvent l'effectuer pour une courte durée. La réglementation de la résiliation du contrat du *Mozara'a* n'est donc pas suffisante pour garantir à l'exploitant agricole une stabilité sauf pour les contrats conclus avant la mise en vigueur de la nouvelle loi. Pour que l'encadrement de la résiliation soit efficace, il aurait fallu imposer une condition de durée minimale du contrat du *Mozara'a*.

De plus, pour assurer la stabilité de l'exploitant en place, le législateur devait limiter le droit de reprise du bailleur à l'expiration de la durée initiale du contrat (C).

C- Absence d'encadrement du droit de reprise

153. La nouvelle loi sur les relations agricoles a aboli le système du renouvellement automatique du contrat. À l'expiration de la durée fixée librement par les parties, le bailleur peut reprendre son bien sans conditions (1). Le législateur a voulu mettre fin aux contrats conclus sous l'ancienne loi, en autorisant le propriétaire à exercer la reprise sans motif, à condition qu'il cède à l'exploitant une partie de la propriété du bien loué (2).

1 - Reprise sans conditions

154. La nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a aboli le principe du droit du preneur au renouvellement du contrat adopté par l'ancienne loi. L'article 98 de la nouvelle loi dispose que le contrat du *Mozara'a* est conclu pour une durée déterminée, et qu'il expire de plein droit à son terme. Par conséquent, le bailleur a la possibilité d'exercer son droit de reprise sans aucune condition et sans qu'il ait besoin d'envoyer un congé à l'exploitant ou de justifier sa décision. Sa liberté est entière en la matière. En pratique, à l'échéance du contrat, le bailleur renégocie avec le preneur ses conditions. S'il ne trouve pas un accord avec son preneur, le bailleur exerce généralement son droit de reprise et met en valeur le bien en contractant avec un nouveau preneur.

Sans restriction, le droit de reprise prive le preneur de la stabilité et le met en situation de précarité. Il favorise aussi la spéculation dans le domaine des baux ruraux, phénomène ren-

forcé par une forte demande de terres agricoles par rapport à la surface utile pour l'agriculture. En réalité, le bailleur augmente tous les ans le prix du contrat et exerce son droit de reprise dès lors que le preneur n'accepte pas le nouveau prix.

La nouvelle loi n° 56 de 2004 ne se contente pas d'autoriser le bailleur à exercer le droit de reprise sans conditions pour les contrats conclus après sa mise en vigueur. Elle autorise aussi les propriétaires à mettre fin aux anciens contrats de *Mozara'a* conclus sous l'empire de l'ancienne loi n° 134 de 1958.

2 - Reprise sans motif en contrepartie d'une partie de la propriété pour les contrats conclus sous l'ancienne loi

155. L'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1934, à l'instar du droit français, a adopté le principe de renouvellement automatique du contrat de *Mozara'a*. À l'expiration de la durée du contrat, le bailleur ne peut exercer le droit de reprise que pour construire une maison d'habitation ou pour exploiter personnellement le bien loué. De plus, il doit indemniser l'exploitant. En pratique, l'exercice du droit de reprise conformément aux dispositions de la loi n° 134 de l'année 1958, est presque impossible car les bailleurs sont les héritiers des féodaux et des grands propriétaires. Ils disposent donc de trop grands domaines agricoles pour exploiter personnellement. Par conséquent, le législateur syrien de 2004 a décidé de mettre fin aux contrats conclus sous l'empire de l'ancienne loi. En vertu de l'article 106 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, le propriétaire a le droit de demander la reprise du bien loué pour les contrats de *Mozara'a* conclus sous l'empire de la loi n° 134 de 195, trois ans après la mise en vigueur de la présente loi. La reprise emporte la mutation au profit du preneur sortant de 2 % de la superficie du bien loué pour chacune des années écoulées du contrat si le bien loué est divisible. Si le bien loué est indivisible, l'indemnité est calculée à hauteur de 2 % de la valeur du bien loué par an. Dans tous les cas, l'indemnité ne peut pas dépasser 40 %, ni être inférieure à 20 % de la superficie ou de la valeur du bien loué³⁶⁷. Si le domaine est divisible, l'exploitant peut choisir entre l'acquisition d'une partie du bien loué ou l'indemnité en argent. Il incombe au Conseil des ministres de définir la surface des terres divisibles après consultation du ministre de l'agriculture et de la fédération nationale des agriculteurs. Si la surface du bien loué est indivisible ou si l'exploitant opte pour une indemnisation en espèce du bien divisible, il doit restituer au propriétaire le bien loué et ses accessoires dans

367JENDI. S., *op.cit.*, n° 407.

un délai de six mois à compter de la date du jugement définitif. Le propriétaire doit indemniser l'exploitant dans le même délai, sinon il perd son droit de reprise.

L'exercice du droit de reprise, conformément aux dispositions de l'article 106, permet donc à l'exploitant d'acquérir une partie de la propriété du bien loué. Cependant, il doit respecter certaines conditions. D'une part, il doit prouver la conclusion du contrat de *Mozara'a* avant le 20 janvier 2005 (a). D'autre part, le bien loué doit être divisible (b).

a- La preuve du contrat de *Mozara'a* conclu sous l'empire de l'ancienne loi

156. La preuve du contrat de *Mozara'a* a fait l'objet de débats abondants. En effet, l'article 106 de la nouvelle loi ne concerne que les contrats conclus sous l'empire de la loi n° 134 de 1958. Celle-ci autorisait l'exploitant à prouver les contrats de *Mozara'a* par tout moyen. Or l'article 163 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 énonce que les parties du contrat de *Mozara'a* conclu avant la mise en vigueur de la présente loi, doivent régulariser leur statut conformément aux dispositions de la présente loi un an plus tard. Cela signifie que, pour bénéficier de l'article 106, l'exploitant doit prouver son contrat selon les dispositions de la nouvelle loi. Or, en vertu de l'article 96 de cette dernière énonce le contrat de *Mozara'a* doit être établi par écrit. L'article 97 de la nouvelle loi dispose en outre que la preuve du contrat de *Mozara'a* est soumise aux dispositions de « la loi sur les preuves ». L'article 54 de cette dernière prévoit que l'obligation contractuelle ne peut être prouvée par témoignage lorsque sa valeur dépasse 50 000 livres syriennes (l'équivalent de 100 dollars), (avant 2014 500 livres syriennes soit 10 dollars) ou lorsque sa valeur est indéterminable. En pratique, l'exploitant ne peut donc pas prouver son contrat par témoignage car le prix du *Mozara'a* avec participation dépend des résultats de l'exploitation et la valeur du contrat est indéterminable. De plus, la valeur de la majorité des contrats de *Mozara'a* dépasse le seuil fixé par la loi, sachant que la plupart des contrats conclus sous l'empire de l'ancienne loi ont été consentis oralement en raison de l'analphabétisme répandu à cette époque³⁶⁸. L'article 163 a ainsi privé la majorité des exploitants de l'indemnité prévue par l'article 106. Il autorise le propriétaire à expulser l'exploitant du bien affermé sans indemnité pour les contrats verbaux conclus sous l'empire de l'ancienne loi alors que le plus souvent ce bien constitue la seule source de revenus du preneur en place.

368JENDI. S., *op.cit.*, n° 417.

En pratique, la nouvelle loi a favorisé l'exode rural vers les grandes villes et la spéculation foncière sur les biens ruraux qui se trouvent proches des villes : « Sur la côte, près de Banyas, des paysans ont été expulsés de leurs terres sur lesquelles ils avaient construit leurs maisons, creusé des puits et planté des arbres, les terres étant vendues aussitôt à 20 ou 30 000 livres syriennes le mètre carré (Tishreen 28 septembre 2009), ce qui est mille fois supérieur au prix de la terre agricole (30 000 livres syriennes le donum, soit 1000 m²) »³⁶⁹.

157. Devant l'ampleur des pétitions contre la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, notamment contre les articles 163 et 106, le législateur syrien a modifié l'article 163 de loi³⁷⁰. La nouvelle rédaction de cet article énonce que les parties du contrat de *Mozara'a*, conclus avant la mise en vigueur de la présente loi, doivent régulariser leur statut conformément aux dispositions de la présente loi un an plus tard. Néanmoins, les contrats de *Mozara'a*, conclus avant la mise en vigueur de la présente loi, peuvent être prouvés par tout moyen. Cette modification n'empêche pas le propriétaire d'exercer le droit de reprise sans motifs, mais elle assure à l'exploitant l'indemnité prévue par l'article 106 (entre 20 % et 40 % de la surface ou de la valeur du bien affermé). Or, cette indemnité n'est pas suffisante pour faire réfléchir le bailleur avant d'exercer le droit de reprise. Pratiquement, la majorité des propriétaires ont exercé ce droit.

b- La divisibilité du bien loué

158. L'article 106 de la nouvelle loi sur les relations agricoles autorise le propriétaire à exercer le droit de reprise sans motif, pour les contrats conclus avant sa mise en vigueur, à condition qu'il transfère à l'exploitant une partie de la propriété du bien affermé si la surface est divisible. Le législateur syrien a confié au Conseil des ministres le soin de définir les surfaces des terres divisibles. Cette disposition vise à limiter le morcellement des terres agricoles. C'est la première fois que le législateur syrien prend des mesures qui visent à empêcher le démembrement des biens ruraux. Il s'agit donc d'une mesure importante.

Toutefois, il faut savoir que le partage égalitaire en nature est toujours applicable en droit syrien. Ce principe constitue une véritable cause de morcellement des terres agricoles. Le partage successoral constitue un « hachoir » qui morcelle les terres agricoles, que même la

369ABABSA. M., « Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011) », in Longuenesse E., Roussel C., *Développer en Syrie. Retour sur une expérience historique*, Beyrouth, Presses de l'Ifpo, 2014, p. 111-134, disponible sous le lien <http://books.openedition.org/ifpo/6549>.
370Ibid.

France a connu avant l'instauration de l'attribution préférentielle³⁷¹. La réforme agraire de l'année 1958 a aussi aggravé le morcellement des terres agricoles du fait de l'attribution des lots trop petits.

159. Nous appelons donc le législateur syrien à suivre le législateur français en adoptant le principe du salaire différé ainsi que celui du partage en valeur, à savoir, l'attribution préférentielle. En effet, en 1938-1939, le législateur français a mis en place des mécanismes juridiques qui visent à assurer la pérennité de l'exploitation agricole et à empêcher le morcellement des terres agricoles. Un décret-loi du 17 juin 1938 a créé, en droit français, le mécanisme de l'attribution préférentielle. Un autre décret-loi du 29 juillet 1939 a institué le salaire différé³⁷². Ce dernier a été défini comme : « dette de la succession fondée sur un motif d'équité, le salaire différé permet en fait financièrement l'attribution de l'exploitation à l'héritier créancier : celui-ci qui voit par compensation s'éteindre la soulte dont il était redevable envers ses cohéritiers »³⁷³. En réalité, les articles L. 321-13 et suivants du Code rural : « permettent aux descendants d'un exploitant agricole, qui ont travaillé sur l'exploitation familiale sans être rétribués, d'obtenir au décès de leur parent, une rémunération dite « salaire différé », qui vient s'ajouter à leurs droits successoraux »³⁷⁴. Le salaire différé reconnu aux descendants restés sur l'exploitation : « facilite la reprise de l'exploitation familiale par ces descendants, en allégeant le poids de la soulte due à leurs copartages »³⁷⁵. L'attribution préférentielle a été définie comme : « une modalité de partage des indivisions consistant à placer les biens qui, en l'occurrence, composent l'exploitation agricole, dans le lot de l'un des copartageants, tandis que les autres seront allotés au moyen d'autres biens ou en argent, grâce au versement d'une soulte. Dans ce cas, le partage n'est égalitaire qu'en valeur, ce qui, depuis le 1^{er} janvier 2007 n'est plus dérogatoire, mais conforme à la norme issue de la réforme du 23 juin 2006, qui est désormais que « l'égalité dans le partage est une égalité en valeur »³⁷⁶. Ces mécanismes permettent, à la fois, de pérenniser l'exploitation et d'éviter le morcellement des terres agricoles : « pour atteindre ces objectifs, le Code civil (art. 831 à 834), auquel renvoie expressément l'article L. 321-23 du Code rural, propose divers modèles d'attribution préférentielle, dont les uns confèrent à l'attributaire la pleine propriété des biens agricoles, tandis que les autres ne lui en donnent que l'usage par l'intermédiaire d'un bail rural »³⁷⁷.

371 ALASSAF. F., « La propriété foncière entre droit civil et droit rural : étude comparée des droits français, égyptien et des Pays du Maghreb », thèse Poitiers, 1998, p. 231.

372 BOSSE-PLATIERE. H., COLLARD. F., GRIMONPREZ. B., TAURAN. T., TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 790 et s.

373 LORVELLEC. L., « Droit rural », *op.cit.*, n° 104.

374 BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 142.

375 *Ibid.*, n° 142.

376 *Ibid.*, n° 262.

377 *Ibid.*

160. En application de l'article 106 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, le Conseil a délivré un arrêté le 7 août 2008 qui a défini plusieurs seuils de superficie en dessous desquels le bien affermé est considéré comme indivisible. Ces seuils sont variables selon les régions, la qualité du sol, et la pluviométrie³⁷⁸. Par exemple, le bien loué ayant une surface inférieure à 5 dunums (5000 m²) est indivisible pour les terres irriguées qui se situent à la Ghouta (Oasis de Damas), à Tartous et à Lattaquié. En général les seuils vont de 5 à 30 dunums pour les terres irriguées et de 25 à 80 dunums pour les terres non irriguées.

161. Il nous semble que l'arrêté du Conseil des ministres permet une division excessive du bien loué. Par exemple, un bien loué situé à Al-Ghouta est divisible si sa surface est égale ou dépasse 5 dunums (5000 m²). En cas de reprise sans motifs, l'exploitant n'aura que 2 dunums (2000 m²). Cette petite surface ne peut pas assurer à l'exploitant un revenu suffisant pour faire vivre sa famille. De plus, si le bien affermé est indivisible selon l'arrêté, l'exploitant est indemnisé en argent, et il doit quitter le bien loué 6 mois plus tard à compter de la date du jugement. D'ailleurs, l'indemnité prévue par l'article 106 n'a pas pris en compte les améliorations foncières et culturales effectuées par l'exploitant sur le bien affermé pendant des dizaines d'années. Ces améliorations dépassent parfois la valeur du bien loué. En réalité, la nouvelle loi sur les relations agricoles notamment l'article 106 légitime l'expulsion de l'exploitant de son exploitation qui constitue sa seule source de revenu.

Suite à plusieurs contestations contre les dispositions de l'article 106 de la nouvelle loi, le ministre de la justice a créé en 2015³⁷⁹, une commission qui compose des représentants de la Cour de cassation, de la fédération générale des agriculteurs, du ministre de l'agriculture, du ministre du travail et des affaires sociales et de la chambre de l'agriculture. Cette commission est chargée d'étudier et d'interpréter les articles 106 et 110 de la nouvelle loi notamment la justice des indemnités prévues par ces articles. La commission doit effectuer son travail dans un délai d'un mois au plus tard. Malheureusement, nous n'avons pas réussi à trouver les résultats du travail de la commission.

378JENDI. S., *op.cit.*, n° 436.

379Arrêté n° 1818, 12 mai 2015.

3- Reprise sans motif pour les bénéficiaires de la réforme agraire

162. L'article 110 de la nouvelle loi autorise aussi le bailleur à exercer le droit de reprise sans motif si le preneur exploitant est bénéficiaire de la réforme agraire de 1958. Cette disposition concerne les contrats conclus sous l'empire de l'ancienne loi et ceux conclus après la mise en vigueur de la nouvelle loi. Pour comprendre cette disposition, il faut se rappeler que le législateur de la réforme agraire de 1958 a opté pour la distribution de lots de petites superficies aux bénéficiaires³⁸⁰. Du fait de l'égalité successorale, les héritiers de ces bénéficiaires disposent actuellement de très petits lots qui ne suffisent quelquefois à peine pour construire un petit logement. L'article 110 a donc autorisé le bailleur à expulser l'exploitant du bien affermé qu'il a exploité pendant des dizaines d'années juste parce qu'il a acquis une petite parcelle par la réforme agraire. Au début des contestations en Syrie en 2011, le législateur syrien a pris conscience de la dangerosité de l'article 110 qui a été modifié le 10 avril 2011. Selon la nouvelle rédaction, le bailleur ne peut exercer le droit de reprise que pour les contrats conclus après la mise en vigueur de la présente loi. L'article 110, à la différence de l'article 106, ne définit pas le pourcentage permettant de calculer l'indemnité due à l'exploitant évincé ; il laisse au juge le pouvoir d'estimer cette indemnité.

163. Il nous semble que le législateur syrien a confondu entre la reprise et la résiliation, car l'article 110 prévoit que le bailleur peut demander la résiliation du contrat si l'exploitant est bénéficiaire de la réforme agraire même si ce dernier n'a commis aucune faute. À notre avis, le législateur syrien a voulu dire que le bailleur peut demander la reprise car l'acquisition des terres agricoles par la réforme agraire ne constitue pas une faute de la part de l'exploitant. Dans tous les cas, il est étonnant que le législateur syrien ait autorisé le bailleur à demander la reprise (la résiliation selon les lettres de l'article 110), alors qu'il a supprimé le principe du renouvellement automatique et a adopté le principe de la liberté contractuelle en matière de durée du contrat. Nous appelons le législateur syrien à supprimer l'alinéa 1 de l'article 110 de la nouvelle loi, et à être bienveillant à l'égard des exploitants.

380JENDI. S., *op.cit.*, n° 438.

§ 2- Redonner du temps au preneur syrien par des dispositions favorisant le maintien de l'exploitant en place

164. Conformément à l'esprit de notre thèse, nous allons étudier les solutions adoptées par le droit français pour maintenir le preneur en place et proposer au législateur syrien celles qui nous paraissent adaptées à la situation syrienne.

L'un des piliers du statut de fermage français est d'assurer au preneur une certaine stabilité sur le bien affermé. C'est la raison pour laquelle, le statut est hostile à la rupture anticipée du bail rural³⁸¹. Pour cela, le statut a strictement encadré la résiliation du bail rural (A). De plus, il a renforcé la stabilité du preneur par une réglementation rigoureuse du droit de reprise (B).

A- Redonner du temps au preneur par la limitation de la résiliation du bail

165. Pour assurer au preneur une meilleure stabilité et le temps nécessaire pour exploiter, le statut de fermage n'autorise la résiliation anticipée du bail rural que dans des cas spécifiques³⁸². La résiliation sur l'initiative du bailleur ne peut trouver de justification que dans deux types de motifs³⁸³ : la faute du preneur (1) ; les intérêts supérieurs aux intérêts du preneur (2).

1- Résiliation pour faute du preneur

166. Dans le but de garantir au preneur une meilleure stabilité, l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime réglemente strictement la résiliation pour faute du preneur. Il n'autorise le bailleur à demander la résiliation que s'il justifie l'une des fautes suivantes : le défaut de paiement du fermage (a), des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds affermé (b) et le non-respect des clauses environnementales (c).

381Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 1, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

382KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 167.

383DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 352.

a- Défaut de paiement du fermage

167. Comme en droit syrien, dans le droit rural français, le défaut de paiement du fermage constitue une cause de résiliation du bail rural. Toutefois, les conditions du texte français sont plus strictes que celles de l'article 109 de la loi syrienne sur les relations agricoles n° 56 de 2004.

En premier lieu, en droit français, il faut deux mises en demeure car l'article L. 411-35 exige deux défauts de paiement : « Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, sous peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ». L'article L. 411-35 ne concerne que le fermage. Il ne vise pas les autres demandes de paiement, telles que celles concernant les cotisations et taxes à la charge du preneur³⁸⁴. En revanche, la Cour de cassation française a admis que le non-paiement du loyer de bâtiments d'habitation suffit pour entraîner la résiliation du contrat dès lors que les bâtiments d'exploitation et ceux d'habitation sont loués en vertu d'un unique bail soumis au statut du fermage³⁸⁵. En effet, la Cour de cassation a appliqué le principe de l'indivisibilité du bail rural³⁸⁶.

168. La situation française et syrienne sont donc fort distinctes. Selon l'article 109 de la loi syrienne, un seul défaut de paiement suffit pour que la demande de résiliation soit envisageable. En outre, le texte syrien n'impose au bailleur aucune mise en demeure pour qu'il puisse demander la résiliation du contrat de *Mozara'a*. De plus, l'article L. 411-35 du Code rural français permet au preneur d'éviter la résiliation du bail pour défaut de paiement de fermage s'il justifie sa défaillance par une excuse sérieuse et légitime, alors que l'article 109 de la loi syrienne ne prévoit pas de dispositions spéciales en la matière. Enfin, La jurisprudence française a décidé que le preneur peut éviter la résiliation du bail s'il paie le fermage à l'expiration du délai de trois mois, car selon la Cour les motifs de résiliation judiciaire s'apprécient au jour de la demande en justice³⁸⁷. Toutefois, la haute juridiction française a décidé que : « la cour d'appel a, par motif adopté, constaté qu'aucun paiement n'était intervenu antérieurement à l'expiration du délai de trois mois suivant la seconde mise en demeure et exactement retenu que l'acceptation par le bailleur d'un paiement tardif ne pouvait constituer une renonciation à

384Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 23, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

385Répertoire de droit immobilier, Dalloz, 2018, n° 514- Dalloz actualité, 25 nov. 2013, obs. PRIGENT.

386GRIMOPREZ. B., L'indivisibilité du bail rural, *RD. rur.*, octobre 2013, étude 15.

387Répertoire de droit immobilier, Dalloz, 2018, n° 522.

se prévaloir d'un droit acquis par la réalisation des conditions prévues par l'article L. 411-53 1° du code rural »³⁸⁸. Le preneur ne peut donc pas éviter la résiliation après la saisine de l'instance. Cette jurisprudence française se distingue de la position syrienne : la Cour de cassation syrienne estime que le preneur est un mauvais payeur à l'expiration du délai de trois mois et qu'il ne peut pas échapper à la résiliation même s'il paie le loyer avant la saisine de l'instance. Seul point commun, dans les deux droits, le paiement partiel est insuffisant pour éviter la résiliation, ce qui fait qu'il n'est pas libératoire ³⁸⁹.

L'article L. 411-35 du Code rural français impose au bailleur deux défauts de paiement. Il peut s'agir de deux défauts concernant une même échéance ou deux échéances différentes³⁹⁰. Dans le dernier cas, le texte n'exige pas qu'un délai de trois mois soit écoulé entre les deux mises en demeure. Mais, en cas de même échéance, il faut un délai de trois mois qui sépare les deux mises en demeure³⁹¹.

En vertu de l'article R. 411-10, alinéa 1^{er}, du Code rural et de la pêche maritime la mise en demeure doit être envoyée par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur doit indiquer les termes de l'article L. 411-35, mais il n'est pas tenu d'indiquer son intention de demander la résiliation du bail rural³⁹². Il a été jugé que : « les mises en demeure visaient l'article L. 411-53 du Code rural et de la pêche maritime, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 13 juillet 2006, et relevé que ce texte, tant dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance précitée que dans celle en vigueur à la date de l'acte, régissait le refus de renouvellement et non la résiliation du bail. La Cour d'appel a retenu, à bon droit, que ces mises en demeure ne pouvaient fonder une demande de résiliation du bail »³⁹³.

Par souci de maintenir le preneur en place, le droit français impose ainsi des conditions très strictes pour la résiliation du bail rural pour défaut de paiement du fermage. Nous conseillons au législateur syrien de suivre le législateur français en imposant deux défauts de paiement et deux mises en demeure, car à notre avis, une seule défaillance sans préavis ne suffit pas à considérer le preneur comme un mauvais payeur. Il est préférable que le législateur syrien donne au preneur, à l'instar du droit français, un délai de grâce de six mois avant la résiliation du contrat. Nous proposons au législateur syrien de modifier l'article 109, n° 6 de la

388Cass. 3^e civ, n° 06-18.338, 31 oct. 2007, Bull 2007, III, N° 187.-Répertoire de droit civil, Dalloz, 2018, n° 522.

389Répertoire de droit immobilier, Dalloz, 2018, n° 521.

390KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 173.

391BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 358.

392JCP N 1991. II. 119. n° 11, p. 119, par MOREAU. J.-P.

393Cass. Civ 3^e, 7 sept. 2017, n°16-19.874.- Dalloz actualité, 4 octobre 2017, par PRIFENT. S.

loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 comme suivant : « le bailleur peut demander la résiliation du contrat du *Mozara 'a* avant l'expiration de sa durée initiale ou prolongée, en cas de deux défauts de paiement de loyer ou de la part des produits revenant au bailleur, à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure à chaque échéance. L'exploitant peut éviter la résiliation s'il invoque une cause réelle et sérieuse. Cette disposition est d'ordre public ».

b- Mauvaise exploitation du fonds

169. La mauvaise exécution du bail rural est une cause de résiliation, mais pour garantir la stabilité du preneur, le statut du fermage n'autorise pas la résiliation du bail rural pour une faute contractuelle ordinaire. En vertu de l'article L. 411-31, I, 2°, la résiliation n'est possible que si la faute du preneur est de nature « à compromettre la bonne exploitation du fonds ». Selon la doctrine, l'article sanctionne le péril économique et non pas la violation des obligations contractuelles en elle-même. Si le manquement aux obligations contractuelles cause un préjudice au bailleur, celui-ci peut demander des dommages-intérêts³⁹⁴.

À l'exception de l'absence de main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation, l'article ne définit pas les agissements compromettant la bonne exploitation du fonds. Les juges du fonds ont donc un pouvoir souverain pour 'apprécier la gravité des agissements du preneur³⁹⁵. Ces derniers ne concernent pas seulement une mauvaise exploitation actuelle mais aussi ceux qui sont susceptibles de compromettre l'avenir de l'exploitation³⁹⁶. Il incombe au bailleur de prouver la mauvaise exploitation du fonds loué par tous moyens. Il n'a cependant pas le droit de pénétrer sur le bien affermé et d'effectuer une expertise sans l'autorisation du preneur, sauf autorisation judiciaire. Il a été jugé que : « la cour d'appel, qui a retenu justement que M. X. ne pouvait pénétrer avec M. Z. sur la parcelle louée à Mme Y. qu'après accord préalable de celle-ci, en a exactement déduit, sans violer le principe de l'égalité des armes résultant du droit au procès équitable garanti par l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, alors qu'une autorisation judiciaire n'avait pas été sollicitée, que ces deux rapports devaient être écartés des débats ; »³⁹⁷.

394 BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 356. - DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 355.

395 BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2° éd, 2011, *op.cit.*, n° 417.

396 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 355.- Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 32, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

397 *RD. rur*; août 2010, comm. 95, note CREVEL. S.

Les agissements du preneur qui entraînent la résiliation concernent souvent l'atteinte à la substance du fonds loué ou le défaut d'entretien du fonds, causant au bailleur un préjudice durable³⁹⁸. Citons pour l'exemple, « le fait de laisser les terres en friche, le fait, pour un métayer, de procéder à la vinification dans sa cave personnelle alors que son contrat lui fait obligation de livrer la récolte de raisins à une cave coopérative [,la] mise en valeur de 14 hectares alors que la superficie du bien loué est de 48 hectares de terres cultivables et non gelées»³⁹⁹, ou encore la destruction des vignes ou des vergers, l'abattage par le locataire sans son autorisation, de six gros chênes plantés sur le fonds loué à des fins personnelles⁴⁰⁰. En revanche, l'abattage n'est pas sanctionné s'il vise à éliminer des arbres en mauvais états et très hétérogènes⁴⁰¹. De plus, la Cour de cassation a confirmé la décision d'une Cour d'appel estimant que la suppression de haies n'est pas de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds lorsqu'un preneur a « pris l'initiative d'arracher les haies vives séparatives », « pour exploiter plus facilement deux parcelles louées à un même bailleur »⁴⁰².

170. Dans le système juridique syrien, l'article 109 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 fixe la liste des agissements du preneur qui peuvent entraîner la résiliation du contrat du *Mozara'a* : les agissements du preneur qui rendent le fonds loué incultivable ; la mise en jachère du bien loué, l'arrachage d'arbres ou la destruction de la production et le manque de rendement de 25 % de celle d'une terre voisine. Il nous semble que le manque de rendement de 25 % par rapport à une terre voisine ne suffit pas pour considérer le preneur comme un mauvais exploitant. Nous appelons le législateur à ne permettre au bailleur de demander la résiliation du contrat de *Mozara'a* que si la faute de l'exploitant preneur entraîne une chute de production de 40 % de celle d'une terre voisine, comme l'ancienne loi sur les relation agricole n° 134 de 1958⁴⁰³.

398LORVELLEC.L, COLLARD DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 496.

399Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 38, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

400RD. *rur* 2011, comm. 87, note CREVEL. S.

401DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 355.- Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 36, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

402RD. *rur*, novembre 2009, comm.158, CREVEL. S.- Ce jugement a été critiqué, car il n'a pas pris en compte les considérations environnementales de l'agriculture : V., RD. *rur*, novembre 2009, comm.158, CREVEL. S.

403Il est préférable aussi que le législateur syrien autorise le preneur à mettre le fonds loué en jachère si cette pratique vise à protéger l'environnement.

c- Changement de destination

171. Aux termes de l'article 1766 du Code civil auquel renvoie l'article L. 411-27 du Code rural : « Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas raisonnablement, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail ». Pendant longtemps, la doctrine et la jurisprudence ont estimé que la violation des obligations prévues par l'article 1766 du Code civil n'entraînait la résiliation du bail rural que si elle avait compromis la bonne exploitation du fonds loué. Toutefois, la Cour de cassation a adopté un revirement le 14 novembre 2007⁴⁰⁴. Elle a jugé que : « Mais attendu qu'ayant constaté qu'après avoir bénéficié d'un bail rural consenti pour une activité de loueurs d'équidés, M. S avait délaissé en grande partie son activité rurale et exerçait maintenant et depuis 1994 au moins, en détournant l'usage des lieux loués, une activité commerciale aux dépens de son bailleur, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur le point de savoir si les agissements reprochés étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, l'action des consorts M étant basée sur l'article L. 411-27 du Code rural, et qui ne s'est pas fondée sur les seules constatations faites par l'huissier de justice le 29 mars 2006, a légalement justifié sa décision »⁴⁰⁵. Or, la précédente jurisprudence n'est pas d'actualité. Dans un arrêt plus récent⁴⁰⁶, la Cour de cassation a censuré une cour d'appel qui a prononcé la résiliation du bail rural au motif que le preneur avait violé les obligations prévues par l'article 1766 du Code civil. La Cour de Cassation a cassé cet arrêt au motif que le juge du fait n'a pas précisé si ces agissements étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds⁴⁰⁷. Cela signifie que la jurisprudence n'a pas accepté que les dispositions de l'article 1766 du Code civil constituent une source autonome des causes de résiliation péremptoire⁴⁰⁸.

172. Le droit syrien est moins strict avec le bailleur que le droit français. Il autorise la résiliation du contrat pour le simple changement d'activité agricole. En effet, le droit syrien limite la liberté d'orientation du preneur. L'exploitant doit respecter strictement la destination du

404Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 50, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

405Cass. 3° civ., 14 nov. 2007 : Juris-Data n° 2007-041383.

406Cass. 3e civ., 13 juin 2012 : JurisData n° 2012-012885.

407RD. rur, août 2012, comm. 68 comm. 68, note CREVEL. S.

408Gaz Pal. 2012, 319-320, p. 16, note KRAJESKI. D. - RD. rur, août 2012, comm. 68 comm. 68, note CREVEL. S.

bien loué. Il n'est pas libre de choisir le type de culture. Ainsi, si le bien est destiné à la culture de coton, l'exploitant ne peut pas y cultiver le blé. L'exploitant syrien, à la différence de son homologue français⁴⁰⁹, n'a donc pas la possibilité de changer son activité agricole même si la nouvelle activité a un caractère agricole et même si l'exploitant ajoute à son activité une autre activité qui n'est pas prévue par le contrat, sous peine de voir le bailleur demander la résiliation du contrat du *Mozara 'a*⁴¹⁰.

Nous appelons le législateur syrien à assurer la sécurité et la liberté du preneur en interdisant la résiliation du contrat de *Mozara 'a* tant que l'exploitant preneur exerce des activités agricoles au sens de la définition de l'article 4 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004.

L'article L. 411-31, I, 3 du Code rural en droit français autorise le bailleur à demander la résiliation du bail rural s'il justifie du « non-respect par le preneur des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 ». Ces clauses dites « des clauses environnementales » ont été strictement autorisées par la loi de 5 janvier 2006⁴¹¹, puis leur champ d'application a été progressivement élargi avec la loi de modernisation agricole de 2010 dite « Grenelle II »⁴¹² et la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014⁴¹³. A ces jours, elles peuvent être insérées au cours du bail, alors qu'auparavant cela n'était possible que lors de la conclusion ou du renouvellement du bail⁴¹⁴.

L'article R. 411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime fixe une liste des pratiques culturelles pouvant faire l'objet des clauses environnementales : le non-retournement des prairies ; la création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ; les modalités de récolte ; l'ouverture d'un milieu embroussaillé et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ; la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle ; la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ; la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ; la couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les

409KRAJESKI. D., Les changements d'activité de l'exploitant preneur, *Deffrénois*, 15 novembre 2015, n° 21, 1106.

410AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 737.

411GRIMONPREZ. B., L'avenir des structures d'exploitation. À propos de la loi d'avenir pour l'agriculture n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 : *Revue Droit et ville*, janv. 2015.

412BODIGUEL. L., Les clauses environnementales dans le statut du fermage, *RD. rur* 2011, études 16. CREVEL. S., Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, *RD. rur* 2010, n° 23 e 24, étude 15.

413Pour s'informer sur les conditions rendant possibles ces clauses v. MALLET. E., Baux ruraux - Le décret n° 2015-591 du 1er juin 2015 relatif aux clauses environnementales, *RD. rur*, octobre 2015, alerte 85.

414GRIMONPREZ. B., L'avenir des structures d'exploitation. À propos de la loi d'avenir pour l'agriculture n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, *Revue Droit et ville*, janv. 2015.- Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 46, par MOREAU. J.-P., et GRIMONPREZ. B.

cultures annuelles ou les cultures pérennes ; l'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ; l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement ; les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ; la diversification de l'assolement ; la création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, mares, fossés, terrasses, murets ; les techniques de travail du sol ; la conduite de cultures suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique.

173. Il importe de souligner que le choix de ces pratiques est encadré⁴¹⁵. Dans le cas d'un bail portant sur des parcelles situées sur des espaces protégés, les clauses doivent choisir des pratiques conformes « au document de gestion officiel ». En cas de document en cours d'élaboration, la clause ne peut être valide. Cependant, il est possible d'insérer une clause sous condition suspensive de validation du document⁴¹⁶. Lorsque l'insertion est fondée sur la qualité du bailleur, les clauses doivent répondre « aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué »⁴¹⁷. Enfin, les clauses concernant le bailleur en soi indépendamment ou la localisation des parcelles, doivent être choisies, soit parmi les pratiques énumérées à l'article R. 411-9-11-1 et que s'était déjà engagé à respecter le précédent exploitant, soit parce qu'elles visent à « garantir le maintien des infrastructures constatées dans l'état des lieux d'entrée »⁴¹⁸.

L'article R. 411-9-11-4 énonce que le bail « environnemental » doit indiquer : « les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect du preneur des pratiques culturelles convenues ». La violation de ces pratiques culturelles entraîne la résiliation du bail rural sans que le juge du fait ait besoin de rechercher si les agissements du preneur étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds loué : « Le preneur ne peut éviter la résiliation que s'il invoque une force majeure ou des raisons sérieuses et légitimes »⁴¹⁹.

Enfin, l'article L. 411-31 du Code rural et de la pêche maritime permet au bailleur de demander la résiliation en cas de contravention aux dispositions de l'article L. 411-35 relatif à la cession et sous-location, de l'article L. 411-38 relatif à l'apport en société. Le bailleur peut aussi la résiliation : « mais seulement désormais s'il en résulte un préjudice pour le bailleur,

415KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 143.

416BODIGUEL. L., Les clauses environnementales dans le statut du fermage, *RD. rur* 2011, études 16.

417Ibid. - KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, p. 142.

418Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 48, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

419Art. L. 411-31, I, n° 3 du Code rural et de la pêche maritime.

des contraventions aux obligations d'information du bailleur dont le preneur est tenu en application des articles L. 411-37, L. 411-39 et L. 411-39-1, à l'occasion d'une mise à la disposition d'une société du droit au bail, d'échanges, de sous-locations de parcelles ou d'assolement en commun »⁴²⁰.

174. La loi syrienne sur les relations n° 56 a opté, en principe, pour la liberté contractuelle. L'article 95 de cette loi énonce que le contrat est la loi des parties, qu'il ne peut être modifié ou révoqué que par consentement mutuel des parties ou pour les causes que la loi autorise. Le bailleur peut donc insérer des clauses environnementales dans le contrat du *Mozara'a* à n'importe quel moment dès lors qu'il a l'accord du preneur. La question qui se pose est de savoir si le bailleur peut demander la résiliation du contrat lorsque le preneur viole ces clauses, ou si la résiliation n'est possible que dans les cas énumérés aux articles 109 et 110 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 ? C'est vrai que la nouvelle loi syrienne a adopté, en principe, le principe de la liberté contractuelle, mais elle a encadré la résiliation et la cession. Il nous semble que les causes de résiliation du contrat de *Mozara'a* se limitent à la liste des causes figurant aux articles 109 et 110. Le bailleur n'a donc pas la possibilité de demander la résiliation si le preneur ne respecte pas les clauses environnementales insérées dans le contrat. En revanche, si la violation des clauses environnementales cause un préjudice au bailleur, celui-ci peut demander des dommages-intérêts en application de l'article 105 de la loi sur les relations agricoles qui énonce que si l'une des parties n'exécute pas ses obligations légales ou contractuelles, l'autre partie peut les faire respecter aux frais de la première, après l'avoir averti conformément aux dispositions de l'article 73 de la présente loi. Le demandeur peut aussi exiger des dommages-intérêts s'il a subi un préjudice.

Il est préférable que le législateur syrien prenne en considération les préoccupations environnementales en autorisant le bailleur à insérer des clauses environnementales et en sanctionnant la violation de ces clauses par la résiliation du bail.

420BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 439.

2 - Résiliation pour des intérêts généraux

175. Il existe de différentes causes qui ne sont pas liées à la faute du preneur, mais qui entraînent la résiliation du bail rural. Nous aborderons seulement⁴²¹ la cause relative à l'urbanisme, car elle porte atteinte directement à la stabilité du preneur⁴²².

L'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime français permet au bailleur de résilier unilatéralement, à tout moment, le bail rural « sur les parcelles dont la destination agricole peut être changée et qui sont situées en zone urbaine en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ». Cette résiliation est de plein droit. Elle n'est pas subordonnée à la saisine du tribunal sous deux conditions : d'une part, le bailleur doit envoyer au preneur un congé par acte extrajudiciaire au moins un an à l'avance ; d'autre part, les parcelles doivent être situées en zone urbaine et leurs destinations agricoles doivent pouvoir être changées en application d'un plan local ou d'un document d'urbanisme. Il importe d'indiquer que, selon la Cour de cassation, « est soumise à autorisation préfectorale en vertu de l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, la résiliation pour changement de destination de baux portant sur des terrains sur lesquels une carte communale autorise la construction mais non viabilisés »⁴²³. Il est à noter que la condition de viabilisation (raccordement aux différents réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement), n'est exigée ni par l'article L. 411-32 du Code rural ni par l'article L. 161-4 du Code de l'urbanisme⁴²⁴. Un auteur a posé la question de savoir si l'exigence d'une viabilisation s'imposerait également dans l'hypothèse d'un PLU⁴²⁵. Une telle solution est préférable pour protéger les terrains agricoles et assurer la stabilité de l'exploitant preneur.

L'article L. 411-32 ne distingue pas les terres nues des terres bâties ou plantées. Le classement en zones urbaines doit être apprécié au moment de la notification de l'acte de la

421 L'article L. 415-11 du C. rur. et de la pêche marit., énonce que : « Les baux du domaine de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que des établissements publics, lorsqu'ils portent sur des biens ruraux constituant ou non une exploitation agricole complète, sont soumis aux dispositions du présent titre. Toutefois, le preneur ne peut invoquer le droit au renouvellement du bail lorsque la collectivité, le groupement ou l'établissement public lui a fait connaître, dans un délai de dix-huit mois avant la fin du bail, sa décision d'utiliser les biens loués, directement et en dehors de toute aliénation, à une fin d'intérêt général.

En outre, en cas d'aliénation, le preneur ne peut exercer le droit de préemption si l'aliénation est consentie à un organisme ayant un but d'intérêt public et si les biens vendus sont nécessaires à la réalisation de l'objectif poursuivi par l'organisme acquéreur.

Enfin, le bail peut, à tout moment, être résilié sur tout ou partie des biens loués lorsque ces biens sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ; dans ce cas, le preneur a droit à une indemnité à raison du préjudice qu'il subit. ».

422 LORVELLEC.L, COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 502.

423 *RD. rur.*, avril 2017, comm. 104, obs. CREVAL. S.

424 *Ibid.*

425 *Ibid.*

résiliation et non pas à la date de son effet⁴²⁶. Si ces deux conditions sont réunies, le preneur n'a que peu de possibilité d'éviter son éviction⁴²⁷.

176. En cas d'absence de plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme ou si les parcelles ne se situent pas en zone urbaine, la résiliation est subordonnée à une autorisation préfectorale après la consultation de la commission consultative départementale des baux ruraux. Le bailleur peut demander l'autorisation de l'administration non seulement pour construire dans les zones rurales mais aussi afin de réaliser des aménagements industriels ou touristiques ou l'implantation de panneaux solaires ou d'éoliennes⁴²⁸. Il importe d'indiquer que la classification de parcelles en zone AU n'exonère pas de demander l'autorisation administrative. Il a été jugé : « Qu'en statuant ainsi, tout en relevant que les parcelles avaient été classées par le plan local d'urbanisme en zone AU et avaient donc seulement vocation à être urbanisées, la cour d'appel a violé le texte susvisé »⁴²⁹. Il est à noter que la zone AU a été définie à l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme comme le suivant : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Une autorisation préfectorale est donc nécessaire, lorsque les parcelles ont seulement vocation à être urbanisées⁴³⁰.

L'autorité administrative dispose d'un large pouvoir d'appréciation, mais qui n'est quand même pas absolu. Sa décision doit être motivée, et elle fait l'objet d'un contrôle du tribunal administratif⁴³¹. Celui-ci impose au préfet, avant toute autorisation, de s'assurer « que la résiliation du bail ne porte pas une atteinte excessive à la situation du preneur ». Le préfet doit aussi empêcher la résiliation lorsqu'elle met en péril l'équilibre économique du preneur⁴³².

En vertu de l'article L. 411-32 du Code rural, dernier alinéa, le preneur a le droit d'être dédommagé « comme il le serait en matière d'expropriation ». Aux termes des dispositions de

426DERVILLERS. J. et DRUAIS. J., La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme, *RD. rur*, mai 2009, étude 10.

427*Ibid.*

428Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 102, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

429Cass. 3^e civ., 20 févr. 2013, n° 11-26.879 : JurisData n° 2013-002740. - *RD. rur* 2013, comm. 40, note CREVEL. S.

430KRAJESKI. D., La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme, *Defrénois*, 30 avril 2013, n° 08.

431*Ibid.* - Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 210 : BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, n° 102, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ. B.

432KRAJESKI. D., La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme, *Defrénois*, 30 avril 2013, n° 08.

l'article L. 13-13 du Code de l'expropriation, le preneur doit être indemnisé de « l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain »⁴³³ qu'il subit en raison de la résiliation⁴³⁴.

Le droit de résiliation prévu par l'article L. 411-32 du Code rural, a été critiqué par la doctrine parce qu'il porte atteinte à la stabilité du preneur et ne protège pas le périmètre des exploitations agricoles contre l'urbanisme⁴³⁵. Il s'agit effectivement d'une « faculté étonnante dans un statut censé protéger l'exploitation »⁴³⁶ et sachant que la France perd 27 m² de terres par seconde, en faveur de l'urbanisme⁴³⁷.

177. L'article 110, n° 2 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, à l'instar de l'article L. 411-32 du Code rural français, permet au bailleur, à tout moment, de demander la résiliation du contrat du *Mozara'a* pour cause d'urbanisme. L'exploitant doit être indemnisé de 2 % de la valeur du bien loué pour chaque année de la location à condition que le montant de l'indemnité ne dépasse pas 30 % de la valeur du bien faisant l'objet du *Mozara'a* quelle que soit la durée du contrat. À la différence du droit français, si la résiliation compromet gravement l'équilibre économique de son exploitation, le preneur ne peut pas demander la résiliation totale du contrat. Nous appelons le législateur syrien à suivre son homologue français en donnant au preneur cette faculté. Nous appelons aussi les deux législateurs à interdire la résiliation pour cause d'urbanisme, au cours du bail rural, afin que le preneur soit assuré de pouvoir rester sur le fonds loué jusqu'au terme du bail.

433 Il est à noter que la Cour de cassation a privé le preneur évincé de cette indemnité lorsque la date d'effet de l'acte de résiliation coïncide avec la date d'expiration du bail. Cette solution a été critiquée par la doctrine, car elle n'a pas pris en considération le droit au renouvellement au preneur : KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 170, et DERVILLERS. J. et DRUAIS. J., La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme, *RD. rur.*, mai 2009, étude 10.

434 DERVILLERS. J. et DRUAIS. J., La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme, *RD. rur.*, mai 2009, étude 10.

435 *RD. rur.*, avril 2017, comm. 104, obs. CREVAL. S.

436 KRAJESKI.D., « Droit rural », *op.cit.*, n° 170.

437 KRAJESKI. D., La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme, *Defrénois*, 30 avril 2013, n° 08.

B- Redonner le temps au preneur par l'encadrement du droit de reprise

178. Dans le système juridique syrien, à l'expiration de la durée du contrat du *Mozara'a*, le bailleur peut reprendre le bien loué sans motif et sans même avoir besoin d'envoyer un congé au preneur exploitant. Cette disposition a privé ce dernier de la stabilité nécessaire à l'exploitation agricole. Afin de donner au preneur le temps suffisant pour poursuivre son projet professionnel⁴³⁸, le statut français du fermage adopte, quant à lui, le principe du renouvellement automatique et n'autorise le bailleur à exercer le droit de reprise qu'à des conditions très strictes⁴³⁹ **(1)**. De plus, afin d'éviter la fraude au droit au renouvellement du preneur, le statut de fermage comprend des mesures nécessaires pour contrôler le droit de reprise **(2)**.

1 - Droit de reprise limité

Puisque le droit de reprise porte atteinte à la stabilité du preneur, le droit rural français n'autorise le bailleur à exercer le droit de reprise que dans les hypothèses suivantes : construire une maison ; exploiter une carrière ; exploiter personnellement ; Changement de destination.

a - Construire une maison d'habitation

179. En vertu de l'article L. 411-59 du Code rural, le bailleur peut exercer le droit de reprise pour construire une maison d'habitation pour lui ou pour l'un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclus. Il incombe au préfet de déterminer la surface qui pourra être reprise sur proposition de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux. En cas d'absence d'un arrêté relatif à la superficie, un auteur estime que le recours à ce type de reprise est impossible⁴⁴⁰.

Le bailleur ne peut envoyer le congé que s'il a déjà obtenu un permis de construire. Ce type de reprise ne peut s'exercer qu'une seule fois au cours du bail initial ou de ses renouvellements successifs. Cette reprise est en principe partielle ; c'est la raison pour laquelle l'article L. 411-59, alinéa 4 prévoit une minoration du fermage à proportion de la surface reprise. Le

438BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 1^{er} éd, *op.cit.*, n° 429.

439Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 2, par MOREAU. J.-P. - KRAJESKI.D., *op. cit.*, n° 176.

440GAIN., M.-O., Le droit rural, 2^e éd. 2008, *op. cit.*, n° 127.

repreneur doit construire dans un délai de deux ans à compter de la date de l'obtention du permis de construire. À défaut, le congé doit être annulé et le preneur évincé peut demander sa réintégration (C. rur. pêche marit., art. L. 411-59, al. 8). Le bailleur peut aussi exercer son droit de reprise dans les mêmes conditions pour des terrains attenants ou jouxtant les maisons d'habitation existantes dépourvues de dépendance foncière suffisante (C. rur. pêche marit., art. L. 411-57, al. 7). Ainsi, la Cour de Cassation a approuvé une cour d'appel qui a annulé le congé au motif que les parcelles reprises, même si elles ont une superficie inférieure au maximum fixé par le préfet, ne sont pas nécessaires à la réalisation de l'assainissement autonome du projet parce la superficie sur laquelle la maison était édifée est suffisante pour la réalisation du projet⁴⁴¹. Dans un arrêt plus récent, la Cour de cassation a censuré un juge d'appel ayant décidé qu'il incombe au bailleur de démontrer que la dépendance foncière de la maison était insuffisante : « Il incombe au preneur qui entend contester un congé à lui délivré sur le fondement de l'article L. 411-57 du Code rural et de la pêche maritime de prouver que l'auteur de cet acte ne remplit pas les conditions imparties par ce texte »⁴⁴². La Cour de cassation s'est référée à l'article 1315 du Code civil (antérieur à l'Ordonnance du 10 février 2016) qui prévoit qu'il incombe au demandeur de prouver son bon droit. Le preneur doit donc prouver que les conditions prévues à l'article L. 411-57 ne sont pas remplies. Il n'est pas facile pour le preneur de démontrer la faiblesse du projet du bailleur sur lequel il n'a ni prise, ni regard⁴⁴³.

180. Dans le système juridique syrien, l'article 191 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 autorise le propriétaire à demander la reprise partielle du bien loué pour construire ou pour planter des arbres. À la différence du droit français, l'article 191 ne définit pas la nature de la construction. Le propriétaire peut donc exercer la reprise non seulement pour construire une maison d'habitation mais aussi pour construire un local, une écurie, une résidence secondaire, ...etc. De même, à la différence du droit français, il incombe au juge du fond de déterminer la surface qui pourra être reprise en fonction de la capacité du propriétaire à construire ou à planter, alors qu'en droit français c'est le préfet qui fixe cette superficie. Le juge du fond doit laisser au preneur une surface suffisante assurant les besoins de sa famille. Le repreneur est toutefois limité : la reprise totale d'une petite parcelle n'est pas possible, même si la capacité du propriétaire lui permet de construire ou de planter la totalité de la parcelle, car l'article 191 n'autorise qu'une reprise partielle soit pour construire soit pour planter.

441Cass. 3^e civ., 24 janv. 2007, n° 06-10.479 : Juris-Data n° 2007-037044. - *RD. rur.*, avril 2007, comm. 135, note ROSELLE. F.

442Cass. 3^e civ., 11 mai 2017, n° 15-25.878 : JurisData n° 2017-008967.- *RD. rur.*, août 2017, comm. 183, obs. CREVEL. S.

443*RD. rur.*, août 2017, comm. 183, obs. CREVEL. S.

Le bénéficiaire du droit de reprise, pour construire ou pour planter, doit remplir les mêmes conditions que celles prévues pour la reprise pour exploiter (v., *infra* n° 184 et s). Il doit commencer à construire ou à planter dans un délai d'un an au plus tard. Cette reprise ne peut s'exercer contre plus de deux preneurs dans une même année culturale. La loi syrienne a donc limité cette reprise non seulement pour le bail initial et ses renouvellements mais aussi pour les baux conclus avec d'autres fermiers⁴⁴⁴.

181. Nous constatons que l'ancienne loi syrienne est moins stricte que le droit français en la matière, puisqu'elle permet plus facilement au propriétaire d'évincer le preneur exploitant en demandant la reprise. En outre, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 autorise le bailleur à exercer le droit de reprise sans aucune condition à l'expiration du bail. Afin de donner au preneur le temps nécessaire pour son projet professionnel, nous recommandons au législateur syrien de restreindre la reprise à la construction d'une maison d'habitation pour le propriétaire ou sa famille. Nous appelons donc aussi le législateur syrien à abolir la reprise pour planter des arbres, car la stabilité du preneur en place est bien supérieure à l'intérêt du propriétaire en ce domaine.

b - Exploiter une carrière

182. L'article L. 411-67 du Code rural énonce que : « Le bailleur exploitant de carrière a le droit d'exercer la reprise en fin de bail en vue de mettre en exploitation pour la bonne marche de son industrie les terrains à vocation agricole dont il est propriétaire. Il doit s'engager à entreprendre effectivement l'exploitation industrielle des parcelles ayant fait l'objet de la reprise. Le droit de reprise est limité aux parcelles nécessaires à l'exploitation desdites carrières ». Le législateur a donc décidé que les intérêts industriels sont supérieurs à ceux du preneur en place⁴⁴⁵. La reprise doit porter seulement sur les parcelles nécessaires à l'exploitation de carrière. Toutefois, lorsque l'ensemble des terrains est nécessaire au bon marché de l'entreprise, une reprise totale est possible⁴⁴⁶.

Les dispositions de l'article L. 411-67 ne s'appliquent pas s'il existe un document d'urbanisme qui prévoit l'ouverture des carrières et qu'un arrêté préfectoral a autorisé leur exploitation. Dans ce cas, le bail pourra être résilié conformément aux dispositions de l'article

444Il est à noter que, à la différence du droit français, la loi syrienne étend la reprise pour planter des arbres.

445DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 384.

446Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 165, par MOREAU. J.-P.

L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime relatives à la résiliation du bail pour cause d'urbanisme⁴⁴⁷.

Cette reprise n'existe pas dans l'ancienne loi syrienne. La nouvelle loi permet au propriétaire d'exercer la reprise sans conditions. Le propriétaire a la possibilité de reprendre le fonds loué pour améliorer son industrie sans obstacle. Nous appelons le législateur syrien à encadrer strictement le droit de reprise et à ne pas autoriser le bailleur à pratiquer la reprise pour des intérêts industriels.

c- À des fins d'agrandissement

183. Le législateur français a jugé que l'intérêt de l'agriculture et la structure de l'exploitation sont préférables à celui du preneur⁴⁴⁸, car l'article L. 411-62, alinéa 2 du Code rural dispose que « le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour une partie seulement des biens qu'il a loués, si l'exercice de ce droit a pour objet d'agrandir, dans la limite du seuil de superficie défini en application du I (1°) de l'article L. 331-2 du Code rural et de la pêche maritime, une autre exploitation également donnée à bail par lui et sans que l'équilibre économique de l'exploitation ainsi réduite en soit gravement compromis ». L'exercice de cette reprise est soumis à deux conditions cumulatives. D'une part, l'équilibre économique de l'exploitation du preneur en place ne doit pas être remis en cause d'une façon grave. Il a été jugé que la reprise partielle compromettrait gravement le bon équilibre économique de l'exploitation du preneur en place lorsqu'elle porte sur un tiers de sa surface⁴⁴⁹. En revanche, il a été jugé que « Le congé portant sur neuf des treize parcelles louées, soit une superficie de moins de 8ha, ne désorganise pas l'exploitation assurée par le preneur dont la superficie est de plus de 231ha »⁴⁵⁰. Le juge du fond doit prendre en considération l'ensemble des terres exploitées par le preneur et non pas seulement les terres données à bail par le demandeur de la reprise⁴⁵¹. D'autre part, l'exploitation agrandie ne doit pas dépasser la superficie fixée en application de l'article L. 331-2 du Code rural. Cette superficie est définie par le schéma directeur régional des exploitations agricoles⁴⁵².

447 *Ibid.*

448 DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 385.

449 Jcl. Baux ruraux - Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 116, par MOREAU. J.-P.

450 CA Dijon, 15 sept. 2011 : JurisData : 2011-023087.

451 Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 115, par MOREAU. J.-P.

452 *Ibid.*, n° 118.

Cette reprise n'existe pas dans l'ancienne loi sur les relations agricoles. La nouvelle loi sur les relations agricoles a libéré la reprise de toute restriction, le bailleur peut donc exercer le droit de reprise pour agrandir son exploitation sans condition. Il est préférable que le législateur syrien encadre le droit de reprise afin d'assurer la stabilité du preneur en place. Cela n'empêche pas d'autoriser le bailleur à exercer une reprise partielle afin d'agrandir son exploitation avec certaines limites et à condition que cette reprise partielle ne perturbe pas gravement l'équilibre économique de l'exploitation du preneur.

d- Pour exploiter

184. En vertu de l'article L. 411-58, alinéa 1 du Code rural, le bailleur a le droit de reprendre le bien loué s'il désire l'exploiter personnellement ou le faire exploiter par son conjoint, par un partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité, ou un descendant majeur ou mineur émancipé. Cette reprise : « perturbe de façon importante l'exploitation du preneur »⁴⁵³. C'est la raison pour laquelle, le statut du fermage impose des conditions strictes à la reprise⁴⁵⁴. Ces conditions doivent être appréciées à la date d'effet du congé, c'est-à-dire à la date d'expiration du bail ou à la date de la fin de la période de prorogation⁴⁵⁵.

Le bénéficiaire de la reprise doit satisfaire aux dispositions du contrôle des structures (v., *infra* n° 333 et s). Selon l'article L. 411-58, alinéa 4, si la reprise est subordonnée à une autorisation administrative, le tribunal paritaire peut, à la demande de l'une des parties ou d'office, surseoir à statuer dans l'attente de l'obtention d'une autorisation définitive. Auparavant, le tribunal avait l'obligation de prononcer le sursis, mais, depuis l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, il ne s'agit plus que d'une faculté sauf si l'autorisation a été suspendue dans le cadre d'une procédure du préfet. Dans ce cas, le sursis à statuer est de droit. Cette disposition vise à éviter les complexités de la dualité des contentieux⁴⁵⁶. Il a été jugé que « Ayant retenu que s'agissant d'une parcelle dont la dimension était inférieure à celle fixée par l'arrêté pris par le préfet, en l'espèce 5 hectares, l'opération de reprise projetée n'était pas soumise à l'autorisation administrative préalable, la cour d'appel a légalement justifié sa décision »⁴⁵⁷.

453KRAJESKI.D., « Droit rural », Paris, Defrénois, Lextenso, 2016, n° 176.

454Le bailleur doit envoyer un congé au preneur au moins dix-huit mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire (art. 411-47 Code rural et de la pêche maritime).

455DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 390.

456Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015 , n° 64 e 65, par MOREAU. J.-P.

457Cass. 3° civ., 21 janv. 2009, n° 07-21-016 : JurisData n° 2009-046752.-Cass. 3° civ., 19 déc. 2000 : JurisData n° 2000-007640.

Aux termes de l'article L. 411-64 du Code rural, le droit de reprise ne peut être exercé par un bailleur ayant l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance de vieillesse ou pour des exploitants agricoles. L'article excepte de cette condition le bénéficiaire de la reprise pour se constituer une exploitation de subsistance en application de l'article L. 732-39 du Code rural.

En vertu de l'article L. 411-59, alinéa 1 du Code rural, le bailleur : « doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir ». Il doit aussi s'engager à habiter sur les lieux⁴⁵⁸. Il incombe donc au demandeur de la reprise de démontrer qu'il dispose du matériel nécessaire ou des moyens de les acquérir à la date d'effet de congé, sinon ce dernier doit être annulé⁴⁵⁹.

De plus, en vertu de l'article L. 411-59, alinéa 2 du Code rural, le bénéficiaire de la reprise est tenu d'« occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe ». Selon la doctrine, le législateur exige par cette disposition que l'exploitation directe soit effective⁴⁶⁰. La condition de proximité a posé des difficultés nombreuses. Elle doit être appréciée en fonction des circonstances de fait. Par exemple, pour les exploitations d'élevage, la distance de 13 kilomètres a été considérée comme trop importante, alors que les distances de 30 kilomètres n'ont pas paru excessives pour la culture des céréales⁴⁶¹. Il a été jugé que : « Attendu qu'ayant relevé que le congé mentionnait seulement l'adresse du bénéficiaire de la reprise à la date de sa délivrance, sans satisfaire à l'exigence de l'article L. 411-47 du Code rural et de la pêche maritime relative à l'indication de l'habitation qu'occupera le bénéficiaire après la reprise, et que le preneur était dans l'incapacité d'apprécier si la condition d'habitation à proximité du fonds était remplie ou non, faute d'indication sur cette adresse, la cour d'appel a, par ce seul motif, caractérisé en quoi l'omission avait été de nature à induire le preneur en erreur et en a exactement déduit que le congé devait être annulé, peu importe que pour contester la validité du congé le preneur ait envisagé l'hypothèse du maintien du domicile actuel »⁴⁶². Le demandeur de la reprise doit donc indiquer sur le congé non seulement le domicile actuel mais aussi le domicile futur⁴⁶³.

185. La condition la plus essentielle imposée au bénéficiaire de la reprise, c'est l'exploitation personnelle du bien loué. L'article L. 411-59, alinéa 1 du Code rural énonce que : « Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris

458Cass. 3^e civ., 19 déc. 2000 : JurisData n° 2000-007640.

459Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 106, par MOREAU. J.-P.

460DUPERYON Ch., THERON J.-P., BARBIERI J.-J., *op. cit.*, n° 394.

461Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 108 e 109, par MOREAU. J.-P.

462Cass. 3^e civ., 10 mars 2015 : JurisData n° 2015-017089.

463RD. rur., août 2015, comm. 135, note CREVEL. S.

pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine. Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation ».

Le bénéficiaire de la reprise doit exploiter personnellement le fonds repris pendant au moins neuf ans à partir de la date d'effet du congé. Il ne faut pas retarder l'installation du bénéficiaire de la reprise⁴⁶⁴. Un auteur estime que le repreneur doit exploiter directement le bien repris en qualité de propriétaire⁴⁶⁵. Toutefois, un autre auteur considère que cette interprétation n'est pas conforme au texte de l'article L. 411-59 du Code rural qui ne précise pas avec quel titre juridique l'exploitation doit être conduite. Selon cet avis, le repreneur peut vendre le bien repris et conclure avec l'acquéreur un bail qui lui permet d'exploiter le fonds loué pendant neuf ans⁴⁶⁶.

Le bénéficiaire doit exercer une activité qui a un caractère agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime. La Cour de cassation a annulé un congé au motif que l'activité de pépiniériste était complémentaire de celle de paysagiste qui a un caractère commercial, même si le pépiniériste maîtrise le cycle biologique des végétaux objets de son activité⁴⁶⁷. En revanche, le repreneur n'est pas tenu de continuer le même type d'exploitation que le preneur évincé. Il a la liberté de choisir n'importe quelle activité à condition qu'elle ait un caractère agricole conformément aux dispositions de l'article L. 311-1 Du Code rural⁴⁶⁸.

186. De plus, selon l'article L. 411-59 du Code rural, le reprenant doit exploiter personnellement le fonds repris de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Son rôle ne doit pas se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation. Cette condition doit être appréciée en fonction du type de culture et de la dimension de l'exploitation. La Cour de cassation a admis que le bénéficiaire peut se faire aider par des salariés agricoles ou par les membres de sa famille⁴⁶⁹. Il a été jugé que : « En statuant ainsi, par des motifs insuffisants à caractériser une participation effective

464DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 395.

465*Ibid.*, n° 428.

466Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 108 e 109, MOREAU. J.-P.

467RD. *rur.*, février 2016, comm. 41, notre CREVEL. S. - Cass. 3° civ., 19 nov. 2015, n° 14-23.671 : JurisData n° 2015-025948.

468Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 103, par MOREAU. J.-P.

469DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 396.

et permanente aux travaux, qui ne se limite pas à la direction et à la surveillance de l'exploitation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision »⁴⁷⁰.

En revanche, l'article L. 411-59 autorise le bénéficiaire de la reprise à exploiter le fonds repris au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis une date certaine. Le fonds repris pourra être mis à la disposition d'une société agricole à condition que le repreneur se consacre personnellement à l'exploitation. Le bénéficiaire de la reprise peut aussi faire apport du fonds repris aux GAEC et aux GFA⁴⁷¹. Ainsi, le cumul de professions n'est pas interdit dès lors que le repreneur a suffisamment de temps libre pour exercer une activité non agricole. Mais la Cour de cassation reste vigilante en la matière⁴⁷². Enfin, le repreneur doit avoir la volonté d'exploiter le bien repris. Il incombe au demandeur de la reprise de démontrer sa volonté d'exploiter personnellement le bien repris. L'appréciation de cette condition est très difficile, car elle concerne une intention⁴⁷³.

187. Dans le système juridique syrien, l'article 173, n° 7 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, à l'instar de l'article L. 411-58 du Code rural français, permet au propriétaire de reprendre le bien loué pour l'exploiter personnellement. L'article 173, n° 7 énonce que le propriétaire peut demander la résiliation du contrat de *Mozara'a* s'il veut exploiter le bien loué personnellement ou le faire exploiter par un descendant ou si la propriété du bien loué a été transmise à des tiers qui désirent l'exploiter eux-mêmes ou avec l'aide des membres de la famille. À la différence du droit français, l'article 173 n'autorise pas le propriétaire à exercer la reprise au profit de son conjoint. En revanche, le propriétaire peut exercer le droit de reprise pour lui-même et se faire aider par son épouse⁴⁷⁴. Le propriétaire peut en outre exercer le droit de reprise au profit de ses descendants. En revanche, il ne le peut pas l'exercer au profit d'un ascendant⁴⁷⁵.

À l'instar du droit français, l'ancienne loi syrienne impose au bénéficiaire de la reprise d'avoir une domiciliation proche de l'exploitation. Selon l'article 173, n° 7, le repreneur doit être domicilié dans la *mantîqa* (la région) administrative où se trouve le bien repris. Sachant que la Syrie est divisée en quatorze *gouvernorats* et que chaque *gouvernorat* est divisé en plu-

470Cass. 3^e civ., 5 sept. 2012, n° 11-13.783 : JurisData n° 2012-010100. Sachant qu'avant cette décision, le juge du fond avait un pouvoir discrétionnaire en la matière : Jcl, Baux ruraux - Fasc. 150 :30 avril 2015, n° 103, par MOREAU.

471Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 101, par MOREAU. J.-P.

472LORVELLEC.L, COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 530.

473DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 398.

474BEJEK. B., *op. cit.*, n° 255.

475Arrêt Haut Conseil d'arbitrage agricole n° 61, 17 mars 1968, cité *Ibid.*, n° 255.

sieurs *mantiqas*. Par cette condition, le législateur syrien a voulu que l'exploitation personnelle du bien repris soit effective. La question qui se pose est de savoir : le repreneur peut-il avoir deux domiciles, l'un dans la *mantiqa* et l'autre dans le *gouvernorat*. Le Haut Conseil d'arbitrage agricole a décidé que le bénéficiaire de la reprise peut avoir un domicile provisoire dans le *gouvernorat* pour y loger en hiver durant l'année scolaire pour s'occuper de ses enfants⁴⁷⁶.

188. À la différence du droit français, en vertu de l'article 173, n° 7 de l'ancienne loi sur les relations agricoles, les activités agricoles doivent constituer la profession principale du reprenant. Autrement dit, l'agriculture doit constituer la source principale de revenu de repreneur, alors qu'en droit français, il suffit que le bénéficiaire de la reprise participe de façon effective et permanente à l'exploitation agricole et peu importe si cette dernière est sa principale profession ou non⁴⁷⁷. Ainsi, le Haut Conseil d'arbitrage agricole a décidé que le commerçant, l'avocat, le médecin et l'ingénieur ne peuvent pas bénéficier de dispositions de l'article 173, n° 7 et par conséquent, c'est-à-dire, ils ne peuvent exercer la reprise pour exploiter⁴⁷⁸.

De plus, à l'instar du droit français, l'article 173, n° 7 de l'ancienne loi syrienne sur les relations agricoles exige du bénéficiaire de la reprise de disposer de compétences professionnelles et de matériels suffisants qui lui permettent d'exploiter le bien repris de façon directe et permanente. Il est à noter que le système d'autorisation administrative (le contrôle de structures) pour exercer le droit de reprise n'existe pas en droit syrien (v., *infra* n° 309 et s). À la différence du droit français, la loi syrienne n'interdit pas au propriétaire âgé d'exercer le droit de reprise. Le juge du fond peut donc autoriser la reprise par un propriétaire ayant l'âge de la retraite s'il trouve qu'il dispose des capacités physiques nécessaires pour une exploitation personnelle et permanente du bien repris. En revanche, en droit syrien, à la différence du droit français, le preneur en place ne peut pas s'opposer à la reprise lorsque lui-même ou l'un de ses copreneurs se trouve proche de l'âge de la retraite. Nous recommandons au législateur de ne pas permettre la reprise au profit d'un exploitant âgé afin de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, tenant compte du fait que la demande de terres agricoles dépasse la superficie disponible en Syrie.

476Arrêt n° 31, 9 avril 1964, cité par *Ibid.*, n° 256.

477La Cour de cassation a validé un congé au profit d'un médecin spécialiste qui dispose du brevet professionnel option viticulture, d'une maison d'habitation située à proximité du fonds repris et possède les bâtiments et le matériel nécessaires, v. Jcl. Baux ruraux - Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 104, MOREAU. J.-P.

478Arrêt n° 65, 24 juin 1965, cité par BEJEK.B., *op. cit.*, n° 258.

Enfin, selon, l'article 173, n° 7 de l'ancienne loi, le juge peut prononcer une reprise partielle pour exploiter personnellement s'il trouve que la division du bien loué ne compromet pas l'équilibre économique de l'exploitation.

189. À la différence du droit français, l'article 173, n° 7 de l'ancienne loi syrienne a limité le nombre de cas de reprise pour exploiter. Il énonce que le droit de reprise pour exploiter ne peut s'exercer contre plus de deux preneurs dans une même année culturale. Selon cet article le bénéficiaire de la reprise pour exploiter ne peut pas non plus détenir, par le droit de reprise, des superficies qui excèdent celles fixées par un arrêt du ministre du travail. Dans tous les cas, ces superficies ne peuvent dépasser 40 hectares de terres irriguées et 150 hectares de terres non irriguées. Le ministre du travail définit donc ces superficies en fonction de la qualité des terres. Il doit prendre en considération non seulement les superficies des biens repris, mais aussi l'ensemble des biens que le repreneur possède. Il incombe au demandeur à la reprise de prouver qu'il ne détient pas des exploitations qui excèdent la limite fixée par l'arrêté du ministre⁴⁷⁹. Cette disposition vise à empêcher le propriétaire d'exercer le droit de reprise pour des surfaces qui dépassent sa capacité d'exploiter personnellement le bien repris.

À la différence du droit français, l'article 173, n° 8 ne définit pas la durée pendant laquelle le bénéficiaire de la reprise doit se consacrer à l'exploitation du bien repris. Toutefois, l'article impose que le repreneur doit continuer à remplir les conditions de la reprise pour exploiter pendant un an à compter de la date d'éviction du preneur. Selon la doctrine syrienne, l'obligation d'exploiter personnellement est l'une des conditions de la reprise et par conséquent le repreneur doit se consacrer à l'exploitation directe du bien repris pendant un an. Au-delà de ce délai, le bénéficiaire est libre, il peut mettre en valeur le bien de la façon qui lui convient, il peut le vendre ou le donner à bail à un autre preneur⁴⁸⁰. Nous trouvons que la durée d'un an est vraiment très courte. Le repreneur n'a qu'une obligation de très courte durée et peut donc utiliser la reprise même s'il ne souhaite pas véritablement exploiter. Nous recommandons donc au législateur syrien d'imposer au propriétaire de se consacrer à l'exploitation personnelle du bien repris pendant au moins cinq ans.

190. La nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, applicables aux baux conclus à compter du 20 janvier 2005, propose un cadre juridique très différent. Aux termes de l'article 98 de la nouvelle loi, le propriétaire peut, à l'expiration de la durée du contrat de *Moza-ra'a*, reprendre le bien loué sans motif, sans obligation et même sans qu'il ait besoin d'en-

⁴⁷⁹*Ibid.*, n° 277.

⁴⁸⁰*Ibid.*, n° 282.

voyer un congé au preneur en place. Il s'agit d'une application de la liberté contractuelle introduite par la loi de 2004⁴⁸¹. En effet, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 n'offre donc au preneur guère de stabilité, pourtant indispensable pour l'investissement agricole. Afin de redonner au preneur le temps nécessaire pour développer une exploitation viable, nous appelons le législateur syrien à encadrer le droit de reprise du bien loué pour les contrats de *Mozara'a* conclus aussi bien avant qu'après la mise en vigueur de la nouvelle loi. A l'instar du droit français, il est aussi nécessaire d'interdire au propriétaire de reprendre le bien loué à l'expiration de la durée du contrat sauf dans des cas strictement limités.

2 - Droit de reprise contrôlé

191. Pour garantir les intérêts du preneur et empêcher le propriétaire de frauder le droit au renouvellement automatique, le droit rural français prévoit deux types de contrôle de la reprise. D'une part, le preneur peut contester le congé délivré par le propriétaire avant la validation de la reprise (« contrôle à priori ») **(a)**. D'autre part, il peut contrôler le comportement du repreneur après la validation de la reprise (« contrôle à posteriori ») **(b)**.

a – Contrôle a priori

192. Le contrôle à priori de la reprise « vise à éviter que le droit de reprise soit un prétexte invoqué pour faire échec au droit au renouvellement du preneur. Le caractère limitatif des cas de non-renouvellement pourrait inciter des propriétaires à s'engager à exploiter leurs terres simplement pour mettre leur fermier à la porte »⁴⁸². C'est pourquoi, selon l'article L. 411-54, le preneur peut contester le congé dans un délai de quatre mois suivant la notification du congé sous peine de forclusion. En cas de contestation du congé, le tribunal paritaire doit vérifier deux éléments. D'une part, il contrôle la validité formelle⁴⁸³ du congé conformément à l'article L. 411-47⁴⁸⁴. D'autre part, le juge doit contrôler que le demandeur de la reprise rem-

481De plus, la loi donne au propriétaire qui ne peut pas exercer le droit de reprise conformément aux dispositions de l'ancienne loi, la possibilité de reprendre les biens qui ont été loués sous l'empire de l'ancienne loi à condition de céder au preneur en place 40 % de la propriété (art. 106).

482LORVELLEC.L., « Droit rural », *op.cit.*, n° 164.

483*ibid.*, n° 173.

484Sous peine de nullité, le congé doit :-mentionner expressément les motifs allégués par le bailleur ; -indiquer, en cas de congé pour reprise, les nom, prénom, âge, domicile et profession du bénéficiaire ou des bénéficiaires devant exploiter conjointement le bien loué et, éventuellement, pour le cas d'empêchement, d'un bénéficiaire subsidiaire, ainsi que l'habitation ou éventuellement les habitations que devront occuper après la reprise le ou les bénéficiaires du bien repris ; -reproduire les termes du premier l'alinéa de l'article L. 411-54. La nullité ne sera toutefois pas prononcée si l'omission ou l'inexactitude constatée ne sont pas de nature à induire le preneur en erreur.

plisse toutes les conditions légales exigées pour la reprise à la date d'effet du congé⁴⁸⁵. Par exemple, le juge examine si le demandeur est en règle avec les dispositions relatives au contrôle des structures ou s'il dispose du matériel nécessaire à l'exploitation agricole, ou s'il bénéficie de la capacité professionnelle du bénéficiaire.⁴⁸⁶ Si le juge trouve que le congé n'est pas justifié, il ordonne le maintien du preneur sur l'exploitation pour un bail d'une nouvelle durée de neuf ans (C. rur. pêche marit., art. L. 411-54).

193. Dans le système juridique syrien, à la différence du droit français, ni l'article 173, ni l'article 191 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 ne prévoient de délai dans lequel le propriétaire qui s'oppose au renouvellement doit notifier un congé au preneur. De plus, ils ne précisent pas le délai dans lequel le preneur doit contester le congé. En outre, selon la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, le propriétaire peut exercer le droit de reprise à l'expiration de la durée initiale sans obligation d'envoyer un congé au preneur (art. 98). Pour garantir les intérêts du preneur, nous appelons le législateur syrien à imposer au bailleur de délivrer un congé au preneur au moins six mois avant l'expiration du contrat du *Mozara 'a* ou avant la fin de l'année culturale en cours, la durée la plus longue, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec avis de réception. Nous suggérons au législateur syrien d'accorder au preneur le droit de contester le congé dans un délai de quatre mois à compter de la date de sa réception.

b- Contrôle a posteriori

194. L'article L. 411-59 du Code rural impose au bénéficiaire de la reprise de se consacrer à l'exploitation personnelle du bien repris pendant au moins neuf ans. Pour lutter contre d'éventuelles fraudes, l'article L. 411-66 du Code rural donne au preneur le droit de contrôler le comportement du bénéficiaire de la reprise pendant neuf ans à compter de la validation du congé⁴⁸⁷. Selon un auteur, « le contrôle à posteriori affecte la reprise d'une condition suspensive implicite : celle du respect de l'obligation personnelle d'exploiter ; cette condition d'un terme fixe, pour reprendre la terminologie de l'article 1176 du Code civil (inférieure de l'Ordonnance du 10 février 2016) : le dernier jour de la période de neuf ans »⁴⁸⁸. Si le preneur réussit à démontrer que le reprenneur n'a pas exécuté ses obligations notamment celle d'exploiter personnellement le bien repris, il a droit, soit au maintien dans les lieux si la décision vali-

485Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 50, MOREAU. J.-P.

486GAIN., M.-O., 2^e éd. 2008, *op. cit.*, n° 122.

487Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 131, MOREAU. J.-P.

488GAIN., M.-O., 2^e éd. 2008, *op. cit.*, n° 124.

tant le congé n'a pas encore été exécutée, soit à la réintégration dans le fonds ou à la reprise en jouissance des parcelles avec ou sans dommages-intérêts, soit à des dommages-intérêts. Toutefois, la réintégration du preneur évincé n'est pas possible s'il dispose d'une exploitation excédant le seuil de superficie fixée en matière du contrôle des structures (C. rur. pêche marit., art. L. 411-66). De plus, le juge n'est pas tenu de prononcer la réintégration du preneur s'il trouve qu'une réparation pécuniaire est mieux adaptée aux circonstances de la cause⁴⁸⁹. Le reprenneur peut justifier l'inexécution de ses obligations par la force majeure (troubles neuropsychiatriques graves, violentes douleurs dues à une malformation de la colonne vertébrale, œdème aigu du poumon ou handicap physique nécessitant une intervention chirurgicale)⁴⁹⁰.

195. En droit syrien, à l'expiration de la durée du contrat, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a libéré le propriétaire de tout engagement dans le contrat de *Moza-ra'a*, tout en mettant le preneur en situation de précarité et d'instabilité. Or, l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, à l'instar du droit français, a adopté le principe du contrôle à posteriori. L'article 173, n° 8 de la loi énonce que le preneur évincé peut demander sa réintégration si l'ancien propriétaire ou le nouvel acquéreur n'exploite pas le bien repris lui-même ou avec l'aide de sa famille pendant un an à dater de l'éviction du preneur. Le preneur a aussi le droit de demander sa réintégration si le reprenneur ne remplit plus les conditions relatives à la reprise pour exploiter pendant un an ou s'il change son domicile⁴⁹¹, habite en ville et conclut des contrats de travail agricole⁴⁹². L'ancienne loi syrienne, comme le droit français, accorde donc au preneur évincé la possibilité de contrôler le comportement du bénéficiaire de la reprise mais seulement pendant un an. Cette durée du contrôle est extrêmement courte et ne protège pas suffisamment le preneur des abus du droit de reprise. Nous appelons le législateur syrien à limiter et à contrôler le droit de reprise à l'exemple du droit français. Il est préférable que le législateur syrien impose au propriétaire de respecter les conditions de la reprise pendant au moins cinq ans⁴⁹³.

489Jcl. Notarial Formulaire, V° Baux ruraux, Fasc. 150 : 30 avril 2015, n° 153, MOREAU. J.-P.

490Ibid., n° 155.

491Il est à noter que ces dispositions s'appliquent aussi à la reprise pour construire ou planter des arbres.

492BEJEK.B., *op. cit.*, n° 281.

493Il est à noter que l'ancienne loi syrienne ne se contente pas d'imposer la réintégration du preneur, mais punit le reprenneur d'un à trois mois d'emprisonnement s'il n'exploite, ne construit ou ne plante pas le bien repris dans un délai d'un an à compter de la reprise.

Chapitre 2- La stabilité par des dispositions impératives assurant la pérennité de l'exploitation agricole

196. En France, le statut du fermage et du métayage interdit au preneur, en principe, toute cession ou sous-location du bail rural pour deux raisons essentielles. Le bail rural étant un contrat « *intuitu personae* », le législateur a voulu conserver au bailleur un certain droit de regard sur l'exploitation de son bien⁴⁹⁴. Par ailleurs, ce statut vise aussi à empêcher le preneur de réaliser des spéculations financières⁴⁹⁵. Toutefois, le statut des baux ruraux français a admis la licéité de la cession et la sous-location dans certains cas précisément réglementés par les textes⁴⁹⁶. Ces exceptions permettent d'assurer la continuité de l'exploitation agricole notamment dans le cadre de la famille et sous forme sociétaire. Or, selon la majorité de la doctrine française, les dérogations au principe de l'incessibilité du bail rural ne sont pas suffisantes pour développer l'exploitation agricole vers l'entreprise agricole⁴⁹⁷. En droit syrien, il faut distinguer le bail à ferme du *Mozara'a*. Dans le premier contrat, la cession et la sous-location sont des droits du preneur, tandis que dans les deux types de *Mozara'a*, la cession et la sous-location sont interdites comme en droit français. Le statut du *Mozara'a*, à la différence du statut des baux ruraux français, n'a pas prévu d'exceptions au principe d'incessibilité du bail rural, qui vise à assurer la continuité de l'exploitation agricole, même s'il a consacré le principe de la liberté contractuelle pour le prix du contrat de *Mozara'a*⁴⁹⁸ (**section 1**).

De plus, pour assurer la pérennité de l'exploitation agricole, le législateur rural français a prévu un droit de préemption en faveur du preneur en cas de vente du bien affermé. Le législateur syrien, à la différence du législateur français, n'a pas accordé ce droit à l'exploitant preneur (**section 2**).

494POIREL. P., « Baux ruraux », Dalloz, 1971, n° 70, p. 95.

495SAVATIER. R., *op. cit.*, n° 113, p. 73.

496GRAVILLOU. J.-A., « l'incessibilité du bail rural », *op. cit.*, n° 55.

497BOSSE PLATIERE H, De l'exploitation à l'entreprise agricole Déclin ou renouveau du droit rural ? -*La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 30-34, 30 Juillet, n° 35, 2010, 1257.

498V., *infra* n° 356 et s.

Section 1- La pérennité par une cessibilité conditionnée du bail rural

197. Le statut du *Mozara'a*, à l'instar du statut des baux ruraux français, pose le principe de l'incessibilité du bail rural. Cependant, à la différence du statut français, il ne prévoit pas des dérogations qui visent à assurer la continuité de l'exploitation agricole (§ 1).

§ 1- La situation en Syrie : manque de dispositions garantissant la continuité de l'exploitation agricole

La cessation et la sous-location sont prohibées dans le droit spécial (A). Celui-ci autorise exceptionnellement au fermier certaines cessions ou sous-locations provisoires (B).

A - Le principe : interdiction de la sous-location et de la cession dans le contrat de *Mozara'a*

198. En droit syrien, à la différence du droit français, le législateur distingue le *Mozara'a* du bail à ferme. Ce dernier demeure soumis aux dispositions du Code civil. L'article 560 de ce code prévoit que le preneur a le droit de céder ou sous-louer la totalité ou une partie du bien loué sauf convention contraire. La cession ou la sous-location est un droit du preneur sauf si le bailleur insère dans le bail une clause qui les interdit. La situation est différente pour les *Mozara'a* : la cession ou la sous-location du bail est interdite, comme en droit français) sauf avec l'accord du bailleur (art. 592 du C. civ.). L'article 180 de la loi sur les relations agricoles n° 34 de 1958 dispose aussi que la cession ou la sous-location sont prohibées sauf si le bail ou le bailleur les autorise préalablement ou ultérieurement. Par ailleurs, la nouvelle loi sur les relations n° 56 du 2004 prohibe également la cession et la sous-location malgré sa logique libérale en matière du prix et de durée. L'article 102 de cette loi énonce que l'exploitant est tenu d'exploiter le bien affermé personnellement ou avec l'aide de sa famille. Il lui interdit de s'associer avec un tiers ou de sous-louer le domaine sous peine de résiliation. À la différence de l'article 592 du Code civil et l'article 180 de la loi sur les relations agricoles de 1958, l'article 102 de la nouvelle loi sur les relations agricoles, n'indique pas si la cession ou la sous-location sont possibles avec l'accord du bailleur. À notre avis, ces opérations sont autorisées car il est

rappelé que le contrat est la loi des parties, qu'il ne peut être ni révoqué ni modifié sauf en cas d'accord mutuel ou pour les causes que la loi autorise. De plus, la loi a un esprit libéral.

Ni l'article 180 de la loi sur les relations agricoles n°134 de 1958 ni l'article 592 du Code civil ne prévoient la sanction de l'opération de cession ou de sous-location, alors que l'article 102 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 dispose que la cession ou la sous-location entraîne la résiliation du contrat du *Mozara'a*. Le bailleur peut aussi demander des dommages-intérêts s'il subit un préjudice. L'article précité, à la différence de la loi sur la réforme agraire égyptienne n° 187 de 1952, ne prévoit pas si la résiliation concerne aussi le sous-locataire. La jurisprudence syrienne, à l'instar de la jurisprudence française, confirme que la résiliation concerne le fermier initial et le sous-locataire, parce que ce dernier a conclu un bail sans l'accord du bailleur et que, par conséquent, son contrat bénéficie d'aucune base légale⁴⁹⁹.

199. L'interdiction de la cession et de la sous-location a des effets graves sur la pérennité de l'exploitation agricole. Elle ne favorise pas le développement de l'exploitation vers une démarche d'entreprise agricole : « ce rejet de la cessibilité du bail prend sa source dans le refus du législateur d'appréhender le bail rural comme un bien incorporel ayant une valeur propre et constituant l'un des éléments les plus importants de l'entreprise. Or, la propriété culturelle ne peut être reconnue qu'à partir du moment où le législateur accepte d'accorder une valeur du droit au bail »⁵⁰⁰. La nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56, à la différence de l'ancienne loi, a déséquilibré la relation contractuelle entre bailleur et preneur car si elle a libéré le prix du contrat du *Mozara'a*, elle a interdit au preneur de sous-louer ou de céder le bail. Le législateur syrien ne garantit donc pas la continuité de l'entreprise agricole, mais vise plutôt à protéger les intérêts des bailleurs. Nous proposons au législateur d'autoriser le preneur à céder son bail en contrepartie de la libération du prix du contrat.

B - Exceptions à l'interdiction

200. En droit syrien, dans le bail à ferme, selon l'article 560 du Code civil, le preneur a le droit de sous-louer ou de céder le bail rural non seulement à sa famille mais également à toute personne. Il faut souligner que l'accord du bailleur n'est pas nécessaire pour cette opération sauf s'il a inséré dans le bail une clause qui interdit la cession ou la sous-location. Dans le *Mozara'a*, aux termes des articles 592 du Code civil et 102 de la loi sur les relations agricoles n°

⁴⁹⁹Le Haut Conseil d'arbitrage agricole, n° 64, 18 juin 1964, arrêt cité par BEJEK. B., *op. cit.*, n° 167.

⁵⁰⁰BODIGUEL.L., « L'entreprise rurale entre activités économiques et territoire rural », *op. cit.*, n° 137.

56 de 2004, l'exploitant ne peut ni sous-louer ni céder le bail, dans ou hors le cadre de la famille, sans l'autorisation du bailleur. Le haut conseil d'arbitrage agricole a résilié un contrat de *Mozara'a* parce que l'exploitant avait cédé une partie du bien loué à son frère sans l'autorisation du bailleur⁵⁰¹. Il importe d'indiquer que, à la différence du droit français, en cas de refus de la cession par le bailleur, la loi syrienne sur les relations agricoles n'offre pas à l'exploitant la possibilité de faire autoriser la cession par la justice.

201. En droit syrien, dans le bail à ferme, le preneur peut sous-louer le bien loué sans qu'il ait besoin de l'autorisation du bailleur. Par contre, dans le contrat de *Mozara'a*, la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 n'autorise l'exploitant à effectuer des sous-locations que pour des raisons sérieuses et légitimes. L'article 181 de la loi énonce que l'exploitant peut confier l'exploitation agricole à un tiers en cas d'absences légitimes ou d'une maladie de longue durée. La loi n'apporte aucune précision sur les raisons sérieuses et légitimes prévues au texte, elle laisse cette mission au tribunal. Il nous semble que, au contraire du droit français, l'exploitant pourrait procéder à des sous-locations sans l'autorisation du bailleur en cas de force majeure ou de cas fortuit, par exemple pour faire son service militaire ou en cas de grave maladie. Il est à noter que la loi sur la réforme agraire égyptienne autorise le preneur à sous-louer ou céder son bail pour faire son service militaire. Toutefois cette dernière loi, à la différence de la loi syrienne, n'autorise l'opération que dans le cadre de la famille jusqu'au quatrième degré.

202. A la différence de l'ancienne loi, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 confie au ministre du travail et des affaires sociales la mission de préciser les raisons et la durée des absences légitimes. L'alinéa 1^{er} de l'article 103 de cette loi prévoit que le preneur exploitant est autorisé à confier l'exploitation agricole à un tiers apte et capable en cas d'absence pour des raisons sérieuses et légitimes. Le deuxième alinéa de l'article énonce que le ministre du travail définit ces raisons et leurs durées après la consultation de la fédération générale des paysans. En application de ce texte, le ministre du travail a délivré un arrêté⁵⁰² dans lequel il a défini les raisons sérieuses et légitimes qui pourraient autoriser l'exploitation à consentir des sous-locations :

➔ S'il subit un traitement médical qui nécessite son absence pour une durée de plus de 3 mois dans le cas où il reçoit le traitement dans le pays, et de plus de 6 mois s'il le reçoit à l'étranger.

501 Haut conseil d'arbitrage agricole, n° 64, le 18 juin 1964.- cet arrêt cité par BEJEK.B., *op. cit.*, n° 166.

502 Arrêté n° 975, 7 mai 2005.

- L'accompagnement de ses ascendants, descendants ou son conjoint pendant le traitement médical qui nécessite cet accompagnement pour un délai qui dure entre un et trois mois.
- Pour un congé de maternité qui dure entre un et trois mois.
- Pour suivre un stage ou une formation qui concerne son exploitation agricole pour une durée entre un et trois mois.
- Pour faire l'obligation de pèlerinage pour une durée qui ne pourrait pas excéder un mois.

À notre avis, il est souhaitable que le législateur syrien laisse au juge la mission de préciser les raisons sérieuses et légitimes qui autorisent la sous-location du bien loué au lieu de les confier au ministre du travail. Il est aussi préférable que la loi impose à l'exploitant l'obligation d'informer le bailleur du nom et l'adresse du sous-locataire.

§ 2- Redonner du temps à l'exploitation syrienne par une cession indemnisée

203. L'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime pose le principe de l'incessibilité du bail rural (A). Toutefois, pour des considérations économiques et par souci de favoriser l'exploitation sociétaire, certaines cessions et sous-locations sont permises par la loi (B)⁵⁰³. Or, selon la majorité de la doctrine française, les dérogations prévues au principe de l'incessibilité du bail rural ne sont pas suffisantes à l'émergence et à la transmission de l'entreprise agricole⁵⁰⁴ (C).

503BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 412.

504BOSSE-PLATIERE H, De l'exploitation à l'entreprise agricole Déclin ou renouveau du droit rural ? -*La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 30-34, 30 Juillet, n° 36, 2010, 1257.- GRAVILLOU. J.-A., L'incessibilité du bail rural (de lege ferenda), *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n° 21, 27 Mai 2005, 1284.

A - Principe : l'interdiction des cessions et des sous-locations

204. Selon l'article L. 411-35 du Code rural, toute cession ou sous-location du bail rural est, en principe, prohibée. Il en résulte que le bail rural : « est dépourvu de valeur patrimoniale ; il n'existe pas dès lors de propriété culturale possible et toute cession de bail, ou même toutes relations financières entre preneur sortant et preneur entrant encourent le risque d'être qualifiées de pas-de-porte déguisé et les sanctions civiles et pénales de l'article L. 411-74 sont suffisamment dissuasives. »⁵⁰⁵. Cette règle est impérative, les parties ne peuvent pas y déroger par clause contractuelle. Une cession ou sous-location au mépris de cette interdiction est nulle de nullité absolue, toute personne peut l'invoquer⁵⁰⁶, même si le bail ou le bailleur l'autorise expressément. Nous remarquons que le droit syrien, à l'inverse du droit français, permet la cession et la sous-location si le bailleur les autorise préalablement ou ultérieurement. De plus, à la différence de la jurisprudence française, la doctrine syrienne estime que l'opération de cession ou de sous-location est licite si elle a été réalisée et que le bailleur l'a connue sans contestation, ou si le cessionnaire a versé une somme d'argent acceptée par le bailleur. Cette doctrine considère que cela constitue une admission implicite de la cession⁵⁰⁷.

Le Code rural français ne définit ni la notion de cession ni de sous-location. La doctrine distingue la sous-location de la cession. Cette dernière transfère « à un tiers par le preneur de tout ou une partie de son droit personnel d'exploiter le fonds loué », alors que la sous-location lui confère seulement un droit de jouissance sur tout ou une partie du fonds loué⁵⁰⁸. Dans la sous-location, le preneur reste donc le titulaire du bail rural, alors que dans la cession, le cessionnaire remplace le preneur.

Pour que la sous-location soit constituée, il faut qu'il y ait un transfert de jouissance moyennant contrepartie. La Cour de cassation refuse de qualifier de sous-location le recours à des prestations de services lorsque le bien loué n'a pas été mis à la disposition de tiers et que le preneur conserve la maîtrise et la disposition du bien loué⁵⁰⁹. La mise à disposition suppose aussi l'existence d'une contrepartie (C. rur. pêche marit., art. L. 411-1). La Cour suprême a censuré une Cour d'appel qui avait retenu la qualification de sous-location « sans constater

505 BOSSE PLATIERE H, De l'exploitation à l'entreprise agricole Déclin ou renouveau du droit rural ? - *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 30-34, 30 Juillet, n° 24, 2010, 1257.

506 Mémento pratique fr. Lefebvre, « agriculture », *op. cit.*, p. 1128.

507 BEJEK. B., *op. cit.*, n° 162, p. 208.

508 Répertoire de droit civil, Dalloz, 2017.

509 Cass. 3^e civ, n° 08-21885, 19 janvier 2010.

l'existence d'une contrepartie à l'occupation des terres prises à bail »⁵¹⁰. Par contre, toute cession est interdite soit à titre onéreux soit à titre gratuit. La Cour de cassation a jugé que constituait une cession prohibée « l'acte par lequel un preneur abandonne au profit d'un tiers, la jouissance partielle des terres et à disposition d'une société hippique les bâtiments édifiés sur ces terres bien que la preuve d'une redevance à lui verser ne soit pas rapportée »⁵¹¹. L'interdiction vise toutes les opérations assimilables à une cession comme l'apport, la promesse de cession et l'attribution de titre dans l'opération de partage⁵¹².

Toute cession ou sous-location au mépris de dispositions de l'article L. 411-35 du Code rural entraîne la résiliation du bail rural sans que le bailleur ait besoin de prouver que cette opération est de nature à compromettre la bonne exploitation du bien loué⁵¹³. De plus, le sous-locataire ou le cessionnaire ne peut prétendre aux droits accordés au preneur par le statut du fermage comme le droit de renouvellement ou le droit de préemption⁵¹⁴. Enfin, l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime punit d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 € ou de l'une de ces deux peines, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

B - Exceptions à l'interdiction

Pour des raisons économiques et sociales, le droit français autorise certaines cessions (2) et sous-location (1).

1 - Sous-locations licites

205. L'alinéa 3 de l'article L. 411-35 du Code rural déroge au principe d'interdiction de sous-louer le bien affermé. Il autorise le preneur de consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisir notamment pour les gîtes ruraux, le camping, chambre d'hôtes⁵¹⁵. L'objectif de cette exception est de favoriser le tourisme à la ferme pour améliorer la rentabili-

510Cass. 3^e civ, n° 02-17746, 28 janvier 2004.

511Cass. soc., n° 64-10.911, 13 octobre 1966. Bull. Civ.1966, 2^e volume, n°776, p. 646.

512BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 304.

513RD. *rur*, mai 2010, comm. 61, note CREVEL. S.

514BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op.cit.*, n° 305.

515Mémento pratique fr. Lefebvre, « agriculture », *op. cit.*, p. 1130.

té de l'exploitation agricole en faire-valoir indirect⁵¹⁶. Le preneur doit avoir l'autorisation préalable du bailleur. Le texte ne précisant pas la forme de cette autorisation, la jurisprudence a admis l'agrément tacite du bailleur pour cette variété de sous-location⁵¹⁷. En cas de refus de ce dernier, le preneur a la possibilité de saisir le tribunal paritaire des baux ruraux qui peut autoriser la sous-location s'il estime non fondés les motifs d'opposition du bailleur. Dans ce cas, il fixe éventuellement la part du produit de la sous-location qui pourra être versée au bailleur par le preneur. La durée de la sous-location ne doit pas dépasser 3 mois consécutifs et le bénéficiaire n'a droit ni au renouvellement, ni au maintien dans les lieux à l'expiration de la convention (C. rur. pêche marit., art. L. 411-35, al. 3).

L'alinéa 3 du même article permet également au preneur de procéder à des sous-locations des bâtiments à usage d'habitation. Au contraire de la sous-location pour un usage de vacances ou de loisirs, le texte exige l'accord écrit du bailleur pour cette sous-location. La Cour de cassation a respecté la lettre de l'alinéa 3 de l'article L. 411-35 : « Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, par motifs propres et adoptés, que le bailleur pouvait autoriser le preneur à consentir des sous-locations des bâtiments d'habitation, que cette autorisation devait faire l'objet d'un accord écrit fixant les modalités de cette sous-location et constaté qu'aucun accord écrit n'était produit aux débats, la cour d'appel a justement déduit de ces seuls motifs que M. Y. ne pouvait se prévaloir d'un accord tacite de sous-location »⁵¹⁸. La Cour suprême affirme donc que l'écrit est nécessaire pour reconnaître l'agrément du bailleur. Cet accord écrit doit préciser « la part du produit de la sous-location versée par le preneur au bailleur, les conditions dans lesquelles le coût des travaux éventuels est supporté par les parties, ainsi que, par dérogation à l'article L. 411-71, les modalités de calcul de l'indemnité éventuelle due au preneur en fin de bail » (C. rur. pêche marit., art. L. 411-35 al. 3). Ainsi, à la différence des sous-locations pour usage de vacances ou de loisirs, le texte n'ouvre au preneur aucune voie de recours en cas de refus du bailleur. La doctrine estime que la différence de traitement entre la sous-location des bâtiments à usage d'habitation et celle à usage de vacances ou de loisirs est liée à l'importance et à la durée respective des biens concernés et des sous-locations⁵¹⁹.

516Jcl. Civil Code, Fasc. 320 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n° 167, par MOREAU. J.-P.

517CREVEL. S., Pas de sous-location tacite pour les bâtiments à usage d'habitation, *RD. rur.*, mars 2011, comm. 41.

518*Ibid.*

519*Ibid.*

L'irrespect de la procédure de l'alinéa 3 de l'article L. 411-35 du Code rural peut conduire à la résiliation du bail sans qu'il y ait besoin de prouver que l'opération est de nature à compromettre la bonne exploitation du bien affermé (C. rur. pêche marit., art. L. 411-31).

206. Il importe de souligner que la Cour de cassation française a censuré une Cour d'appel qui a jugé licite une sous-location par la force majeure, mais la Cour suprême a cassé l'arrêt, non pas pour avoir ouvert la voie à la force majeure mais parce qu'elle n'avait pas caractérisé la force majeure⁵²⁰. La question qui se pose est de savoir si la Cour de cassation ouvre la voie à la force majeure pour une sous-location licite. Autrement dit, le preneur cédant peut-il éviter la résiliation du bail s'il justifie la sous-location par la force majeure ? Les auteurs estiment que la force majeure ne pourrait pas justifier une sous-location illicite. Ils considèrent que : « cet arrêt nous paraît s'inscrire dans un récent et préoccupant courant jurisprudentiel favorisant l'application d'institutions du droit commun des obligations au bail rural dans le silence du statut »⁵²¹. Le droit syrien est donc plus souple que le droit Français en matière des sous-locations du fait de la force majeure.

Enfin, l'article 411-35 du Code rural prévoit que le preneur peut héberger, sans l'accord du bailleur, dans les bâtiments d'habitation loués, ses ascendants, descendants, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints ou les partenaires avec lesquels ils sont liés par un pacte civil de solidarité. Mais, il ne peut pas exiger, pour cet hébergement, un aménagement intérieur du bâtiment ou une extension de construction.

207. En droit syrien, la loi sur les relations agricoles n'autorise pas au preneur de sous-louer pour une pratique touristique. Nous appelons législateur syrien à suivre son homologue français en autorisant le preneur exploitant à sous-louer le bien loué pour motifs de tourisme et de loisir, car cette opération permet au preneur de faire varier son revenu et encourage le tourisme à la ferme.

520 CREVEL. S., La sous-location illicite possiblement excusable par la force majeure, *RD. rur*, mars 2014, comm. 39.

521 *Ibid.*

2 - Cessions licites

208. Le Code rural français prévoit des exceptions au principe de l'incessibilité du bail rural dans des cas précisément réglementés. Il autorise l'apport à une société agricole **(a)**, la cession du bail dans le cadre de la famille **(b)**, et hors cadre familial sous certaines conditions **(c)**.

a- Apports à une société agricole

209. Pour encourager l'exploitation sous forme sociétaire, l'article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime fait exception au principe d'interdiction de cession du bail rural. Il autorise le preneur à faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants. Cet apport ne sera licite qu'avec l'accord préalable du bailleur et sans préjudice de son droit de reprise⁵²². Selon la Cour de cassation, l'agrément du bailleur peut être exprès ou tacite⁵²³. À défaut, l'opération constitue une cession prohibée susceptible d'entraîner la résiliation du bail. À la différence de la cession dans le cadre familial, en cas de refus de l'apport par le propriétaire, l'article L.411-38 ne permet pas au preneur de recourir à l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux⁵²⁴. La question qui se pose est de savoir, en cas de dissolution de la société, si le preneur peut reprendre son bail ? Selon le professeur LORVELLEC, le bail sera attribué à la personne qui l'a apporté, c'est-à-dire à l'ancien preneur en application de l'article 1844-9 du Code civil⁵²⁵. Pour sa part, le professeur FOYER estime que la reprise du bail par le preneur constitue une nouvelle cession de la société à l'ancien preneur, ce qui est prohibé par l'article L.411-35 du Code Rural. « Il y a bien un aller, mais pas de retour »⁵²⁶.

210. Il est à noter que, pour favoriser l'exploitation sous forme sociétaire qui permet de séparer les patrimoines personnels de ceux professionnels⁵²⁷, le droit rural donne au preneur la possibilité de mettre tout ou une partie des biens loués à la disposition d'une société à objet principalement agricole à laquelle il est associé (C. rur. pêche marit., art. L.411-37). La nature juridique de cette opération est toujours incertaine. Elle ne constitue pas un apport, car le pre-

522Jcl. Baux ruraux, Fasc. 120, 2015, 12 Novembre 2015, n° 56, Par GRIMONPREZ. B.

523FOYER. J., L'adhésion d'un preneur à une société d'exploitation Apport et mise à disposition, *RD. rur.*, juin 2008, dossier 24, n° 31.

524Ibid.

525LORVELLEC.L., « Droit rural », *op.cit.*, n° 198.

526FOYER. J., L'adhésion d'un preneur à une société d'exploitation Apport et mise à disposition, *RD. rur.*, juin 2008, dossier 24, n° 32.

527Jcl. Baux ruraux, Fasc. 120, 2015, 12 Novembre 2015, n° 56, Par GRIMONPREZ. B.

neur reste titulaire de son bail⁵²⁸. Il ne s'agit pas non plus d'une sous-location parce que le preneur doit continuer à exploiter le bien avec les autres membres de la société. C'est la raison pour laquelle le législateur n'impose pas au preneur de demander l'autorisation préalable du bailleur⁵²⁹. Il se contente d'imposer au preneur une simple information, au plus tard dans les deux mois qui suivent l'opération⁵³⁰. En effet, la mise en société favorise l'émergence de l'entreprise agricole, elle constitue « un moyen détourné pour combler la lacune liée à l'inexistence de l'entreprise agricole en tant que sujet de droit. Grâce à sa personnalité morale, la société dispose de la capacité d'agir distinctement de ses membres, de leur survivre et de posséder un patrimoine propre »⁵³¹. Toutefois, l'exploitation sous forme sociétaire est en principe, soumise au contrôle des structures de la même manière que l'exploitation individuelle. Cela constitue un obstacle à la transmission et à la pérennité de l'entreprise agricole⁵³².

Le preneur peut aussi, à condition d'avoir l'accord préalable du bailleur avant deux mois de l'opération, mettre son bail à la disposition de toute personne morale dont il est membre, autre que celle visée dans le premier cas. Cette possibilité a été créée récemment par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014. Selon la doctrine, le législateur a voulu faire bénéficier les associations coopératives de cette dérogation « il n'y a cependant pas de raison de ne pas l'étendre à toute personne morale correspondant aux conditions posées »⁵³³, c'est-à-dire à toute personne morale « à vocation principalement agricole, dont [le preneur] est membre »⁵³⁴. L'omission de l'obligation de l'article L. 411-37 n'entraîne la résiliation du bail rural que si le bailleur a subi des préjudices. Il a été jugé : « qu'elle constatait une contravention aux dispositions de l'article L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si le manquement constaté était de nature à porter préjudice au bailleur, n'a pas donné de base légale à sa décision »⁵³⁵.

211. Enfin, l'article L. 411-39 du Code rural permet au preneur d'effectuer des échanges ou locations de parcelles pour assurer une meilleure exploitation. La rédaction de cet article a

528BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 400.

529Il importe de souligner que l'agrément préalable du bailleur est nécessaire dans le métayage. L'article L. 417-10 du Code Rural prévoit que : « Les dispositions de l'article L. 411-37 relatives à l'adhésion du preneur à une société à objet principalement agricole sont applicables en cas de métayage. Le bailleur et le métayer conviennent alors avec la société de la manière dont il sera fait application au bien loué des articles L. 417-1 à L. 417-7. En cas de désaccord, ces conditions sont déterminées par le tribunal paritaire des baux ruraux saisi à la diligence de l'une ou l'autre des parties ».

530LORVELLEC.L., « Droit rural », *op.cit.*, n° 195 et 196.

531DEGREFRI. P.-H., De l'exploitation à l'entreprise, *RD. rur* 1997, p. 107

532PIERRET. CH., La transmission de l'entreprise agricole en 2015, *Defrénois*, 30 août 2015, n° 15-16, p. 824.

533KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 193.

534Art. 4, VI, 2° de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

535CREVEL. S., Sanction de la mise à disposition irrégulière : toujours plus douce, *RD. rur*, janvier 2013, comm. 4.

donné lieu à une controverse⁵³⁶. En effet, « L'alinéa 1er autorise le preneur à effectuer des « échanges ou locations » de parcelles, c'est-à-dire des opérations de nature différente. Mais les alinéas 2 et suivants ne visent que les échanges. Aussi affirme-t-on parfois que la sous-location n'est possible que si elle réalise un échange. La sous-location demeurerait, en revanche, interdite lorsqu'elle est consentie sans contrepartie ou avec une contrepartie insuffisante. À différentes reprises, cette conception a trouvé un écho dans la jurisprudence de la Cour de cassation ou des cours d'appel »⁵³⁷. Actuellement, la Cour de cassation valide des sous-locations de parcelles sans qu'il s'agisse d'un échange⁵³⁸. L'opération ne peut porter que sur l'exploitation, mais non pas sur les bâtiments. De plus, elle ne peut porter sur la totalité de l'exploitation que si sa surface n'excède pas le cinquième de la surface minimale d'installation. Le preneur doit informer le bailleur de l'opération par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur peut s'opposer aux échanges de parcelles par la saisine du tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre du preneur. A défaut, il est réputé accepter l'opération implicitement (C. rur. pêche marit., art. L. 411-39). Avant l'ordonnance du 13 juillet 2006⁵³⁹, la violation de ces règles entraînait la résiliation du bail sans qu'il faille prouver ni erreur ni grief du preneur. Depuis l'ordonnance, le défaut d'information du bailleur ne conduit à la résiliation du bail que s'il est de nature à porter préjudice au bailleur C. rur. pêche marit., art. L. 411-31)⁵⁴⁰. L'évolution législative prends ainsi en compte l'intérêt de l'entreprise agricole.

212. En droit syrien, à la différence du droit français, le droit spécial rural n'encadre pas les sociétés agricoles. Celles-ci demeurent toujours soumises au Code civil. Les lois sur les relations agricoles (la loi n° 134 de 1958 et la loi n° 56 de 2004) ne prévoient aucune disposition spéciale en matière de mise à disposition ou d'apport au profit d'une société agricole. Il en résulte que, dans le bail à ferme, le preneur peut faire l'opération (mise à disposition ou/ et apport) sans l'accord du bailleur avec toutes les sociétés, même celles auxquelles il n'est pas associé, alors que dans le *Mozara'a*, l'exploitant doit demander l'autorisation préalable du bailleur. En cas de refus, le tribunal ne peut pas autoriser l'opération. Nous appelons le législateur syrien à consacrer dans la loi sur les relations agricoles un chapitre intitulé sociétés agricoles, car les dispositions du Code civil en la matière ne facilitent pas l'exploitation agri-

536POIREL. P., *op. cit.*, n° 77, p. 106 et s.

537Jcl. Civil Code, Fasc. 320 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, novembre 2016, n° 7, par MOREAU. J.-P

538Ibid.

539Ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le code rural, JO 14 juill. 2006, p. 10626.

540CREVEL. S., De l'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et du métayage, *RD. rur.*, octobre 2006, étude 29, n° 11.

cole sous forme sociétaire alors que ce type de structuration juridique devient de plus en plus nécessaire dans la société syrienne. En effet, l'exploitation agricole sous forme sociétaire ou coopérative permet de compenser le morcellement des terres agricoles dû à la loi sur la réforme agraire n°161 de 1958 et au principe d'égalité successorale. De plus, la mise à une société facilite la transmission de l'entreprise agricole, alors que le système successoral syrien freine cette opération. En effet, la forme sociétaire « permet de céder [les entreprises agricoles] globalement via le transfert des parts sociales. Devenue parfaitement autonome, l'entreprise peut donc aisément survivre à la succession des générations d'exploitants »⁵⁴¹. En outre, « les formules sociétaires appliquées à l'agriculture permettant de réaliser une double dissociation : le patrimoine foncier et l'utile économique ; le patrimoine personnel et patrimoine d'entreprise »⁵⁴². La forme sociétaire est donc une solution efficace en droit syrien. Pour favoriser l'essor de l'agriculture sociétaire, nous appelons aussi le législateur syrien à accorder des aides et des avantages fiscaux aux sociétés agricoles.

b - Cession familiale

213. Selon la tradition française, le bail rural peut être poursuivi dans le cadre familial⁵⁴³. Aux termes de l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut « associer à son bail en qualité de copreneur son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité ». Le descendant bénéficiaire doit avoir une ligne directe avec le cédant. La Cour de cassation n'a pas autorisé la cession au gendre, à la belle fille, à l'enfant du premier lit de l'épouse⁵⁴⁴. Le texte distingue les descendants du conjoint. Il n'autorise la cession à ce dernier que s'il a participé à l'exploitation, tandis que cette dernière condition n'est pas exigée pour la cession à un descendant. Mais, celui-ci doit être en règle avec le contrôle des structures. Il est à noter que cette exception n'est expressément prévue que pour la cession. Toutefois, la jurisprudence admet qu'elle s'applique également aux sous-locations⁵⁴⁵.

Aux termes de l'article L. 411-68 du Code rural, lorsque les époux participent ensemble et de façon habituelle à une exploitation agricole, l'époux titulaire du bail sur cette exploitation ne peut le céder, sans le consentement exprès de son conjoint. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. L'époux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en

541Jcl Baux ruraux, Fasc. 120, 2015, 12 novembre 2015, n° 56, Par GRIMONPREZ. B.

542COTTON. G., De l'exploitation agricole à l'entreprise agricole : aperçu historique, *RD. rur* 1997, p. 82.

543KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 190.

544Répertoire de droit civil, Dalloz, 2017, n° 375.

545COTTON.G., CHANDELLIER J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n° 1006.

demander l'annulation à compter du jour où il a eu connaissance de la cession. Si le refus de l'époux n'est pas justifié par l'intérêt de la famille. Le conjoint peut faire autoriser la cession par la justice.

L'accord préalable du bailleur est nécessaire pour que la cession soit licite. Il peut être concédé à l'avance par une clause du bail. Il peut être aussi express ou implicite à condition qu'il soit clair et non équivoque⁵⁴⁶. La Cour de cassation a admis la tacite autorisation du bailleur par sa connaissance de l'acte de cession au fils du preneur et par son comportement, même postérieur à la cession. Par contre, la Cour de cassation n'a pas retenu cette autorisation pour l'acceptation d'une somme d'argent versée par le cessionnaire au bailleur et la mise en valeur du fonds par le fils au décès du père au vu et au su du bailleur⁵⁴⁷. À défaut du bailleur, selon l'article L. 411-35 du Code rural, le preneur peut demander l'autorisation de la cession au tribunal paritaire des baux ruraux. Il faut souligner que le refus abusif du bailleur de la cession est une faute qui pourrait engager sa responsabilité⁵⁴⁸. Il a été jugé que : « sans caractériser l'exercice fautif par le bailleur d'une opposition à la cession qui aurait dégénéré en abus, la cour d'appel a violé le texte susvisé »⁵⁴⁹. Le preneur demande normalement l'accord du bailleur avant de s'adresser au tribunal paritaire. Toutefois, la Cour de Cassation a admis à plusieurs reprises que « Le preneur qui souhaite céder le bail dont il est titulaire à l'un de ses descendants ou à son conjoint peut valablement solliciter l'agrément du tribunal paritaire de baux ruraux sans avoir au préalable consulté le propriétaire du bien loué »⁵⁵⁰.

L'article L. 411-35 du Code rural ne précise pas sur quel critère doit se référer le tribunal paritaire lorsqu'il est saisi pour une autorisation de cession. Selon la Cour de cassation, le tribunal paritaire doit vérifier si la cession respecte l'intérêt légitime du bailleur⁵⁵¹ « qui doit être apprécié non pas en fonction des projets de ce dernier, mais au regard de la bonne foi du cédant et de la capacité du cessionnaire à respecter les obligations nées du contrat »⁵⁵². La Cour de cassation a censuré une cour d'appel qui n'a pas autorisé la cession parce que le bailleur : « envisage de confier le bien loué à un autre candidat locataire présentant de meilleures garanties d'exploitation que le cessionnaire pressenti »⁵⁵³. Se pose alors la question de savoir si le cédant est de mauvaise foi. Selon la doctrine, le preneur est considéré de mau-

546Cass. 3^e civ, 5 mars, 1997, *RD. rur* 1997, p. 436.

547Répertoire de Code civil dalloz, 2017, n^o 379.

548Jcl. Civil Code, Fasc. 320 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n^o 84, par MOREAU. J.-P.

549Cass. 3^e civ, 8 octobre 2015, n^o 14-20.101., JurisData : 2015-022206.

550Cass. 3^e civ, 3 avril 1997, *RD. rur*, 1997, p. 261.

551KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n^o 191.

552Répertoire de droit civil Dalloz, 2017, n^o 383.

553Cass. 3^e civ, 4 juin 2014, n^o 13-15.141 : *RD. rur*, n^o 428, Décembre 2014, comm. 233, obs. CREVEL.S.

vaise foi lorsqu'il n'exécute pas correctement les obligations nées du bail rural ou du statut du fermage⁵⁵⁴. Le tribunal doit également examiner la capacité du cessionnaire à exploiter. Dans des arrêts récents, la Cour de cassation a décidé que le cessionnaire doit satisfaire aux exigences imposées par l'article L. 411-59 du Code rural et de la pêche maritime au bénéficiaire du droit de reprise. Il a été jugé que : « l'autorisation d'exploiter ne dispense pas le candidat cessionnaire de justifier des autres conditions exigées par l'alinéa premier de l'article L. 411-59⁵⁵⁵ du Code rural et de la pêche maritime »⁵⁵⁶. Cette position de la Cour de cassation a été critiquée : « cette innovation jurisprudentielle conduit à se demander quel sort dorénavant est réservé à l'autre condition prétorienne de la cession de bail : l'absence de mauvaise foi du cédant ! »⁵⁵⁷.

214. Nous constatons que le législateur français a autorisé la cession dans le cadre de la famille pour protéger ses intérêts et assurer la pérennité de l'exploitation agricole dans le cadre familial, alors que le législateur syrien n'a pas pris en considération ces intérêts. Il ne distingue pas entre la cession dans et hors cadre familial. La loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 soumet les deux cessions à la volonté du bailleur. Même dans le bail à ferme qui est toujours soumis au Code civil, le bailleur peut empêcher la cession dans le cadre de la famille par clause contractuelle et le preneur ne peut pas faire autoriser la cession par le tribunal. Nous appelons le législateur syrien à suivre le législateur français en autorisant la cession familiale sans l'accord du bailleur à condition que l'opération respecte l'intérêt légitime de ce dernier.

554KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 191.

555L'article dispose que : « Le bénéficiaire de la reprise doit, à partir de celle-ci, se consacrer à l'exploitation du bien repris pendant au moins neuf ans soit à titre individuel, soit au sein d'une société dotée de la personnalité morale, soit au sein d'une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine. Il ne peut se limiter à la direction et à la surveillance de l'exploitation et doit participer sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation. Il doit posséder le cheptel et le matériel nécessaires ou, à défaut, les moyens de les acquérir. Le bénéficiaire de la reprise doit occuper lui-même les bâtiments d'habitation du bien repris ou une habitation située à proximité du fonds et en permettant l'exploitation directe. Le bénéficiaire de la reprise doit justifier par tous moyens qu'il satisfait aux obligations qui lui incombent en application des deux alinéas précédents et qu'il répond aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées aux articles L. 331-2 à L. 331-5 ou qu'il a bénéficié d'une autorisation d'exploiter en application de ces dispositions. ».

556Cass. 3^e civ, 31 mars 2016, n° 15-13.967 : *RD. rur*; juin 2016, comm. 144, not. CREVEL. S.

557*RD. rur*, juin 2016, comm. 144, note. CREVEL. S.

c- Cession hors cadre familial

215. L'incessibilité du bail rural constitue un véritable obstacle à l'émergence d'une entreprise agricole pérenne : « Il est certain qu'une telle réglementation constitue une négation de l'entreprise agricole qui a besoin, en tant qu'universalité juridique, d'accueillir en son sein l'ensemble des éléments juridiques nécessaires à l'activité et au premier rang duquel figure le bail rural. La démarche d'entreprise n'a de sens que si l'agriculteur peut céder cette dernière moyennant finance »⁵⁵⁸. La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a tenté de trouver des solutions à cette obstacle⁵⁵⁹ en créant un nouveau bail dit « bail cessible hors cadre familial ». Ce bail déroge largement du droit commun des baux ruraux, en premier lieu au principe d'incessibilité du bail rural. L'article L. 418-1 du Code rural permet aux parties de conclure un bail rural qui pourrait être cédé à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35, c'est-à-dire hors des membres de la famille du preneur avec certaines réserves.

Trois conditions impératives sont à respecter. D'abord, le bail cessible hors cadre familial est une formule optionnelle de faire-valoir indirect d'exploitation agricole. C'est la raison pour laquelle la loi impose aux parties d'exprimer expressément de leur volonté en insérant dans le bail une clause selon laquelle le preneur peut céder son bail à une personne de son choix⁵⁶⁰. Ensuite, le bail doit mentionner expressément que le bailleur et le preneur entendent qu'ils soient soumis aux règles de l'article L. 418-1 et suivant le Code rural (C. rur. pêche marit., art. L.418-1). Enfin, le bail cessible hors cadre familial doit être conclu sous forme authentique. L'objectif de ces conditions légales est d'assurer la parfaite information des parties sur le contenu du contrat⁵⁶¹.

L'article L. 418-4 du Code rural donne au preneur la possibilité de céder son bail à d'autres personnes que les membres de sa famille. Il peut céder son bail « à toute personne physique ou morale de son choix, sans restriction⁵⁶², à titre gratuit ou onéreux »⁵⁶³. Cette possibilité n'est pas libre, mais elle ne dépend cependant pas réellement de la volonté du

558 BOSSE PLATIERE H, De l'exploitation à l'entreprise agricole Déclin ou renouveau du droit rural ? -*La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 30-34, 30 Juillet, n° 25, 2010, 1257.

559 Loi n° 2006-11, 5 janv. 2006, JO 6 janv. 2006.

560 Jcl. Not, Fasc. 420 : BAUX RURAUX. – Bail cessible hors du cadre familial, 2010, n° 12, par ROUSSEL. F.

561 Mémento pratique fr. Lefebvre, « agriculture », *op. cit.*, p. 1148.

562 CREVEL. S., Bail rural cessible introduit par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, *RD. rur.*, juin 2006, 1.

563 Jcl. Not, Fasc. 420 : BAUX RURAUX. – Bail cessible hors du cadre familial, 2010, n° 52, par ROUSSEL. F.

bailleur⁵⁶⁴. Le preneur qui entend céder son bail, doit informer préalablement le bailleur de son projet de cession, par lettre recommandée avec accusé de réception. La lettre doit indiquer l'identité du cessionnaire pressenti et la date de la cession projetée (C. rur. pêche marit., art. L. 418-4). Le bailleur a deux mois pour s'opposer à la cession en saisissant le tribunal partiaire des baux ruraux. Passé ce délai, il est réputé accepter l'opération. Pour faire échec à la cession, « le bailleur doit exciper d'un motif légitime sur lequel la loi n'apporte aucune définition »⁵⁶⁵. On se réfère aux mêmes motifs. On peut s'appuyer sur la jurisprudence relative au contrôle du refus du bailleur, en cas de cession familiale⁵⁶⁶. Par ailleurs, l'article 418-1 du Code rural accorde au bailleur la possibilité de s'opposer à la cession et de remplacer le cessionnaire pressenti s'il a inséré dans le bail une clause de préférence, selon laquelle le bailleur pourra acquérir le bail cédé isolément. Dans ce cas, il doit payer le prix de la récupération de son bien. Le preneur fixe librement ce prix, car au contraire des autres cessions permises qui ne peuvent être effectuées qu'à titre gratuit, « la prohibition du pas de porte de l'article L. 411-74 se trouve également écartée dans les rapports du propriétaire et du preneur à bail cessible lors de la conclusion du contrat »⁵⁶⁷. Le bailleur qui s'oppose au renouvellement du bail sans cause légale doit payer au preneur une indemnité d'éviction « correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que le préjudice est moindre, la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur » (C. rur. pêche marit., art. L. 418-3). Le droit rural français reconnaît expressément une valeur patrimoniale du bail cessible hors cadre familial⁵⁶⁸.

216. Nous constatons que le bail cessible hors cadre familial en droit français est proche du bail à ferme en droit syrien. D'abord, ces contrats sont transmissibles à titre onéreux à toute personne du choix du preneur ; ils ont donc une valeur patrimoniale. Ensuite, le preneur, dans les deux contrats, fixe librement le prix de cession sans contrôle du bailleur ou du tribunal. Enfin, le principe de la liberté contractuelle s'applique à ces contrats même si cette liberté est relative en matière du bail cessible hors cadre familial. Concernant les contrats de *Mozara'a*, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a adopté le principe de la liberté contractuelle pour le prix du *Mozara'a*, alors qu'elle interdit à l'exploitant de céder son droit au contrat. Pour assurer l'équilibre des relations contractuelles entre bailleur-preneur, nous ap-

564 KRAJESKI.D., « Droit rural », op. cit., n° 224.

565 Jcl. Not, Fasc. 420 : BAUX RURAUX. – Bail cessible hors du cadre familial, 2010, n° 53, par ROUSSEL. F.

566 *Ibid.* - BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, op.cit., n° 530.

567 Jcl. Not, Fasc. 420 : BAUX RURAUX. – Bail cessible hors du cadre familial, mai 2010, n° 55, par ROUSSEL. F.

568 BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, op.cit., n° 533.

pelons le législateur syrien à autoriser le preneur à céder librement son droit au contrat, hors du cadre de sa famille, en contrepartie de la libéralisation du prix du contrat de *Mozara'a* à condition que les preneurs, via le tribunal si nécessaire, puissent exiger le prix fort.

C- Critique de l'incessibilité du bail rural

217. L'interdiction de cessibilité et de valorisation du bail rural a été critiquée par la majorité de la doctrine, car elle constitue un frein à l'émergence et à la transmission de l'entreprise agricole. Au surplus, le succès du bail cessible hors cadre familial n'a pas été au rendez-vous pour deux raisons selon la doctrine. D'une part, « le concept d'universalité juridique n'a de sens que s'il a vocation à recevoir l'intégralité des éléments corporels et incorporels attachés à l'exploitation. Or, les fermiers actuels ont très souvent une pluralité de bailleurs, et les baux conclus, à des dates différentes, sont la plupart du temps soumis au statut du fermage, ou conclus dans le cadre de dérogations partielles. Dès lors, même débarrassés de leurs imperfections techniques, le bail cessible et le fonds agricole ont vocation à rester des outils dépourvus d'effectivité. Sauf à envisager une conversion de tous les baux en cours en baux cessibles, le chemin emprunté par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 apparaît sans issue »⁵⁶⁹. D'autre part, le caractère optionnel de la cessibilité du bail rural constitue la deuxième cause de l'échec du bail cessible⁵⁷⁰. Le bailleur et le preneur disposent d'un droit de veto à la transmission de l'entreprise agricole.

218. La doctrine a proposé plusieurs solutions pour le problème de l'incessibilité du bail rural qui entrave la transmission et la pérennité de l'entreprise agricole. Nous nous limiterons à exposer les plus importantes dans la perspective d'améliorer le droit syrien.

La première solution réside dans l'autorisation de la cession du bail rural par le preneur sortant au profit du preneur entrant, lorsque le bailleur consent à l'opération. À défaut, le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour faire autoriser la cession. Le tribunal autorise la cession ou non après l'examen de la situation et du cessionnaire. Cette solution permet au bailleur, preneur sortant, et preneur entrant de trouver des solutions à la transmission de l'exploitation agricole à titre onéreux par un accord commun ⁵⁷¹. Pourquoi le bailleur ne peut pas renoncer à l'incessibilité une fois le droit acquis ? Pourquoi ne pourrait-il

569 BOSSE PLATIERE H, De l'exploitation à l'entreprise agricole Déclin ou renouveau du droit rural ? -*La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 30-34, 30 Juillet, n° 35, 2010, 1257.

570 *Ibid.*, n° 15.

571 GRAVILLOU. J.-A., « L'incessibilité du bail rural », *op. cit.*, n° 260.

pas consentir à posteriori à la cession du bail ? Selon Monsieur GRAVILLOU, les bailleurs eux-mêmes préfèrent cette cessibilité, à conditions qu'il existe une compensation financière en contrepartie de l'autorisation de la cession ⁵⁷². La compensation du bailleur sera une majoration du fermage dès l'expiration du bail en cours ainsi transmis. Toutefois, cette cessibilité pourrait aboutir à une croissance de la spéculation foncière dans les régions à forte demande de terres⁵⁷³.

La deuxième solution a été proposée lors du 105^e Congrès des notaires de France. Elle résidait dans la suppression du caractère d'ordre public de l'article L. 411-35 du Code rural. Le Congrès a proposé l'autorisation de la cession du bail rural avec l'accord du bailleur, seulement à l'occasion de la cession d'un fonds agricole, à condition de verser en contrepartie au bailleur une indemnité conventionnelle. En cas de refus du bailleur, le preneur pourrait saisir le tribunal paritaire pour faire juger si l'opposition du bailleur est légitime ou non. A aussi été suggéré d'autoriser la cession à titre onéreux des améliorations culturales entre preneur entrant et preneur sortant⁵⁷⁴. La doctrine soutient la proposition du Congrès : « Cette proposition est pragmatique. Elle ne porte pas atteinte directement à l'équilibre du statut du fermage. Le prix du bail à ferme demeure encadré. À la différence du bail cessible, le caractère *intuitu personae* du bail rural est respecté, puisqu'un agrément préalable, de la part du bailleur, à la cession est prévu »⁵⁷⁵. « La combinaison est intéressante en ce qu'elle encadre avec suffisamment de soin la cessibilité du bail de droit commun : un fonds agricole doit exister et être cédé, le bailleur peut contrôler l'opération et être dédommagé, le juge reste l'arbitre des intérêts en jeu. Pareille réforme, en ne libéralisant pas totalement le statut du fermage, ne modifierait pas non plus complètement l'équilibre des relations bailleur-preneur »⁵⁷⁶.

219. Dans le système juridique syrien, la nouvelle loi sur les relations n° 56 de 2004 a libéré le montant du prix du contrat de *Mozara'a* (art. 104) et a interdit au preneur exploitant de céder le contrat sans l'accord du bailleur (art. 102). Autrement dit, au lieu d'autoriser la cession du bail rural et d'encadrer le prix, la loi syrienne, a fait l'inverse. Cette disposition est étonnante. Elle déséquilibre la relation contractuelle entre bailleur et preneur. De plus, elle constitue un véritable obstacle à la transmission et à la pérennité de l'exploitation agricole. Le législateur syrien aurait dû au moins autoriser la cession du contrat de *Mozara'a*, en contre-

572GRAVILLOU. J.-A., L'incessibilité du bail rural (de lege ferenda), *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n° 21, 27 mai 2005, 1284.

573Ibid.

574Les propositions du 105^e Congrès des notaires de France, Lille, 17-20 mai 2009.

575BOSSE PLATIERE H, De l'exploitation à l'entreprise agricole Déclin ou renouveau du droit rural ? -*La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 30-34, 30 Juillet, n° 36, 2010, 1257.

576Jcl. Baux ruraux, Fasc. 120, 2015, 12 novembre 2015, n° 61, Par GRIMONPREZ. B.

partie, de la libéralisation du montant du prix du contrat. Pour rééquilibrer la relation contractuelle des bailleurs et preneurs, nous proposons donc au législateur syrien de d'encadrer le montant du prix de *Mozara'a* à l'instar de l'ancienne loi sur les relations agricoles. En même temps, nous lui suggérons d'autoriser le preneur à céder le contrat de *Mozara'a* avec l'accord préalable du bailleur, en contrepartie d'une indemnité conventionnelle au profit du bailleur et d'un droit de préférence. Le bailleur qui s'oppose à la cession du bail, pourra alors saisir le tribunal de première instance, dans un délai de deux mois, afin de contester les compétences professionnelles du cessionnaire. Cette solution respecte les intérêts des deux parties. Elle permet au bailleur d'être indemnisé et de contester la qualité professionnelle et financière du preneur entrant s'il le juge opportun et de reprendre le bail par préférence à tout autre cessionnaire. La solution proposée permet aussi au preneur exploitant de céder l'exploitation agricole à titre onéreux.

Section 2- La pérennité de l'exploitation agricole par le droit de préemption du preneur

220. En l'absence de définition légale en France (C. rur. pêche marit., art. L. 412-1)⁵⁷⁷, le droit de préemption a été défini par la doctrine comme « la faculté reconnue au fermier d'acquiescer en priorité la terre qu'il exploite lorsque le bailleur décide de la vendre »⁵⁷⁸. Le droit de préemption vise essentiellement non pas à augmenter la propriété foncière rurale du preneur⁵⁷⁹, mais à protéger l'exploitation agricole et à assurer sa pérennité⁵⁸⁰. Pour cela, le droit rural français subordonne l'existence du droit de préemption à des conditions strictes réalisant cet objectif (§1).

De son côté, le législateur syrien a aboli le droit de préemption quand il a adopté le Code civil en 1949 et ne l'a pas imposé à l'occasion des deux lois sur les relations agricoles. Or, le droit de préemption permet d'assurer la continuité de l'exploitation agricole et d'empêcher le morcellement des terres agricoles, ce qui pourrait s'avérer fort utile pour l'agriculture syrienne (§2).

§ 1 - Les conditions du droit de préemption en France

221. Les conditions d'existence du droit de préemption en France peuvent être classées en deux catégories : celles relatives au bénéficiaire du droit de préemption (A) et celles relatives aux actes susceptibles de déclencher le droit de préemption (B).

577DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 473.

578LORVELLEC. L., COLLART DUTILLEUL. F., *op. cit.*, n° 316.

579LORVELLEC. L., « Droit rural », *op.cit.*, n° 215.

580KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 196.

A - Conditions relatives au bénéficiaire du droit de préemption

222. Aux termes de l'article L. 412-1, alinéa premier du Code rural, le bénéficiaire du droit de préemption est l'exploitant preneur en place, c'est-à-dire, le preneur qui justifie être titulaire d'un bail rural soumis au statut du fermage, opposable au propriétaire et non expiré⁵⁸¹. Pour qu'il puisse bénéficier du droit de préemption, le preneur en place, doit avoir effectivement exploité le fonds loué lui-même ou par l'intermédiaire de sa famille⁵⁸². S'il abandonne définitivement la culture du bien affermé, il perd la possibilité d'exercer ce droit⁵⁸³. Le preneur négligeant est ainsi exclu du droit de préemption. L'exploitation effective du fonds doit être estimée à l'échelle de l'ensemble des terres louées. Il a été jugé « que l'appréciation de l'exploitation effective par le preneur doit se faire en prenant en compte l'ensemble des terres affermées et non la seule parcelle vendue, la cour d'appel a violé le texte susvisé »⁵⁸⁴. Cet arrêt est conforme au principe d'indivisibilité du bail rural⁵⁸⁵. D'ailleurs, le preneur ne perd pas son droit de préemption en cas de mise à disposition ou en cas d'absence d'habitation sur les lieux loués, à condition qu'il participe effectivement à l'exploitation⁵⁸⁶.

De plus, l'article L. 412-5 du Code rural exige que le preneur exerce la profession agricole depuis au moins trois ans. Selon la doctrine, cette disposition repose sur la considération économique du droit de préemption qui recherche l'accroissement de la productivité agricole⁵⁸⁷. La jurisprudence interprète cette disposition de manière souple⁵⁸⁸. Il a été admis que le preneur en place peut avoir exercé la profession agricole en qualité d'exploitant, de salarié agricole, d'aide familiale ou d'un stagiaire qui avait participé à la culture du bien loué. Cependant, l'exercice de la profession de technicien agricole doit être écartée⁵⁸⁹. De plus, la jurisprudence n'exige pas que le preneur doive exercer d'une activité agricole à titre principal. La

581 KRAJESKI D., « Droit rural », *op. cit.*, 1^{er} éd, n° 452.

582 *Ibid.*

583 Jcl. Baux ruraux, Fasc. 340 : BAUX RURAUX. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, 2014, n° 85, par MOREAU. J.-P.

La Cour d'appel d'Amiens a jugé que : « Attendu que ce droit de préemption n'est aux termes de la loi institué qu'en faveur de "l'exploitant preneur en place" (C. rur. pêche marit., art. L. 412-1, al. 1) "exploitant par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente" (C. rur. pêche marit., art. L. 412-5, al.1) ; qu'il s'ensuit qu'il ne peut bénéficier à celui qui au jour de la vente avait abandonné la mise en valeur du fonds en faisant l'objet » : JurisData n° 2008-367316- RD. rur. n° 367, novembre 2008, comm. 203, obs, CREVEL. S.

584 JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 340 : BAUX RURAUX. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, 2014, n° 85, par MOREAU. J.-P.

585 RD. rur. 2014, octobre 2014, comm. 179, note CREVEL. S.

586 DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 487.

587 LORVELLEC L., COLLART DUTILLEUL F., *op. cit.*, n° 318.

588 *Ibid.*

589 Jcl. Baux ruraux, Fasc. 340 : BAUX RURAUX. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, 2014, n° 87, par MOREAU. J.-P.

Cour d'appel de Caen a ainsi annulé la vente au profit d'une preneuse qui a exercé à titre secondaire une activité agricole et à titre principal l'activité de directrice d'une maison de retraite⁵⁹⁰.

L'article L. 412-5, alinéa 2 du Code rural permet au preneur en place d'exercer le droit de préemption « pour faire assurer l'exploitation du fonds par son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou par un descendant si ce conjoint, partenaire ou descendant a exercé la profession agricole pendant trois ans au moins ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole. Il peut aussi subroger dans l'exercice de ce droit son conjoint ou le partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité participant à l'exploitation ou un descendant majeur ou mineur émancipé qui remplissent les conditions prévues à l'alinéa précédent ». Selon la doctrine, le droit rural considère que l'exploitation agricole est conservée par le droit de préemption comme une unité familiale de production⁵⁹¹. Le droit de préemption assure donc la continuité familiale sur l'exploitation agricole⁵⁹².

L'article L. 412-5 du Code rural distingue deux solutions. Le preneur peut préempter personnellement et faire exploiter le fonds par sa famille. Il peut aussi subroger l'un des membres de sa famille dans l'exercice de son droit de préemption. Dans ces cas, le descendant ou le conjoint doit satisfaire aux mêmes conditions exigées du preneur en place (trois ans d'exercice de la profession agricole ou diplôme d'enseignement agricole), il doit surtout être conforme aux dispositions de l'article L. 331-1 et suivants du Code rural relatives au contrôle des structures (v., *infra* n° 333 et s)⁵⁹³. L'article L. 412-5 ne limite pas le degré de parenté du descendant. Le preneur peut donc exercer le droit de préemption pour faire exploiter le fonds par un petit-fils ou une petite-fille⁵⁹⁴.

223. En cas de décès du preneur, l'article L. 412-5, alinéa 5 prévoit que : « le conjoint ou le partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur décédé, ainsi que ses ascendants et ses descendants âgés d'au moins seize ans, au profit desquels le bail continue en vertu de l'article L. 411-34, alinéa 1^{er}, bénéficient, dans l'ordre de ce même droit, lorsqu'ils remplissent les conditions prévues à l'alinéa 2 ci-dessus et exploitent par eux-mêmes ou par leur famille le fonds

590CA Caen, 18 sept 2009, n° 08/00046, JurisData n° 2009-380419- RD. rur, mai 2010, comm. 59, note CREVEL. S.

591LORVELLEC.L., « Droit rural », *op.cit.*, n° 216.

592LORVELLEC.L., COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 324.

593Ibid., n° 325.

594Jcl. Baux ruraux, Fasc. 340 : BAUX RURAUX. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, 2014, n° 108, par MOREAU. J.-P.

mis en vente, à la date d'exercice du droit ». Le droit de préemption assure donc la continuité de l'exploitation agricole dans le cadre familial. Lorsqu'un seul ayant droit remplit les conditions légales prévues à l'article L. 411-34, aucune difficulté ne se pose, car le droit de préemption ne peut être exercé que par cette personne. Mais, si le bail rural a été attribué à plusieurs ayants droit, dans ce cas le bail est indivis et la pratique du droit de préemption est soumise à l'accord de tous⁵⁹⁵. En effet, l'article L. 412-5 établit un ordre de priorité entre les copreneurs qui souhaitent préempter : conjoint ou « pacsé », ascendants, descendants. Lorsqu'un des ayants droit actionne son droit de préemption, la situation risque d'être conflictuelle : « le préempteur perd la qualité du preneur ; il devient propriétaire du bien et il est tenu de cultiver personnellement le fonds pendant neuf ans. Or la jurisprudence a admis que les autres ayants droit (de rang préférable, égale ou inférieure) ne sont pas déchus de leur qualité du preneur. Cela a permis à la jurisprudence de les faire bénéficier du droit de préemption en cas de revente du fonds. Cette jurisprudence aboutit à créer, sur un même fonds, deux droits concurrents : celui du préempteur, propriétaire du bien, tenu d'exploiter personnellement le fonds, et celui de l'autre (ou des autres) ayant droit, titulaire d'un bail, et qui, à ce titre, a le droit (et le devoir) d'exploiter personnellement le fonds »⁵⁹⁶. La Cour de cassation, même en cas de revente partielle du fonds, a adopté la même solution⁵⁹⁷.

224. Le droit de préemption est un instrument de stabilité de l'exploitation : « la propriété acquise par préemption n'est qu'un moyen destiné à assurer la pérennité de l'exploitation »⁵⁹⁸. C'est la raison pour laquelle le droit rural impose au fermier préempteur d'exploiter personnellement le bien acquis par préemption comme un bailleur exerçant le droit de reprise pour exploiter (C. rur. pêche marit., art. L. 412-12). Il ne peut, en principe, ni vendre ni donner à bail le fonds préempté. Toutefois, aux termes de l'article L. 412-12 du Code rural, le préempteur peut faire apport ou mise à disposition du bien préempté à un groupement foncier ou à une société agricole, à condition qu'il se consacre personnellement à l'exploitation conformément aux conditions prévues aux articles L. 411-59 et L. 411-60 relatives au droit de reprise. De même, selon l'article L. 412-12, le préempteur qui préempte seulement la nue-propriété, n'est pas tenu d'exploiter le fonds personnellement, lorsqu'il est évincé par l'usufruitier qui fait usage de son droit de reprise.

⁵⁹⁵*Ibid.*

⁵⁹⁶DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 484.

⁵⁹⁷JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 340 : BAUX RURAUX. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, 2014, n° 116, par MOREAU. J.-P.

⁵⁹⁸LORVELLEC.L., « Droit rural », *op. cit.*, n° 221.

Le droit de préemption est un moyen de stabiliser l'exploitation agricole ⁵⁹⁹. Il ne doit pas être utilisé dans une autre perspective : « dès lors que l'exercice de ce droit se détourne de sa finalité, il doit être annulé. La jurisprudence fait une application constante de ce principe au droit de préemption des S.A.F.E.R. Mais ce contrôle pourrait, semble-t-il, être généralisé à tout droit de préemption »⁶⁰⁰. Cependant, aux termes de l'article L. 412-12, alinéa 1 si le préempteur n'exécute pas son obligation d'exploiter directement et personnellement le bien préempté, il sera seulement condamné à des dommages-intérêts. La réintégration de l'acquéreur évincé n'est pas possible⁶⁰¹. Cette disposition a été critiquée : « la loi se montre en la matière assez timorée »⁶⁰².

225. Enfin, le droit rural accorde au preneur le droit de préemption pour stabiliser l'exploitation agricole et non pas pour augmenter sa propriété foncière agricole⁶⁰³. C'est pourquoi, l'article L. 412-5 du Code rural prévoit des dispositions qui visent à éviter une excessive concentration de propriétés foncières rurales⁶⁰⁴ : « Le droit de préemption ne peut être exercé si, au jour où il fait connaître sa décision d'exercer ce droit, le bénéficiaire ou, dans le cas prévu au troisième alinéa ci-dessus, le conjoint, le partenaire d'un pacte civil de solidarité ou le descendant subrogé est déjà propriétaire de parcelles représentant une superficie supérieure à trois fois le seuil mentionné à l'article L. 312-1 ». L'article L. 412-5 précise expressément que la superficie doit être appréciée à la date de réponse du preneur et non pas à la date de notification de la vente. Cette disposition est en faveur du preneur⁶⁰⁵. Le propriétaire n'est pas dispensé de notifier la vente au preneur en place même si ce dernier est déjà propriétaire d'une superficie supérieure à la limite fixée à l'article L. 412-5 du Code rural⁶⁰⁶. Il a été jugé « Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si la notification de l'intention de vendre était valable et avait fait courir le délai prévu à l'article L. 412-8 du Code rural et de la pêche maritime, n'a pas donné de base légale à sa décision »⁶⁰⁷. Si le preneur a déjà acquis une partie du bien loué par la préemption, cette superficie ne doit pas être prise en compte. Les terres dont le preneur est usufruitier sont également exclues ⁶⁰⁸. Lorsque le preneur est marié, la question des biens communs se pose. Des auteurs estiment que « chaque époux doit être

599 *Ibid.*, n° 207 et 221.

600 SAINT-ALARY-HOUIN SAINT. C., « Le droit de préemption », LGDJ, 1979, n° 431.

601 BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 476.

602 SAINT-ALARY-HOUIN SAINT. C., *op. cit.*, n° 440.

603 LORVELLEC.L., « Droit rural », *op. cit.*, 1988, n° 215.

604 LORVELLEC.L., COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 330.

605 JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 340 : BAUX RURAUX. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, 2014, n° 94, par MOREAU. J.-P.

606 *RD. rur.*, février 2014, comm. 21, note CREVEL. S.

607 Cass. 3^e civ., 11 déc. 2013, n° 12-24.720 : JurisData n° 2013-029354

608 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 488. - LORVELLEC. L., COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 332.

considéré comme propriétaire de la quote-part abstraite à laquelle il peut prétendre dans la masse commune, c'est-à-dire la moitié. Toutefois, cette analyse ne semble pas avoir été expressément consacrée par les tribunaux »⁶⁰⁹.

B- Conditions relatives aux actes susceptibles de déclencher la préemption⁶¹⁰

226. En vertu de l'article 1102 du Code civil chacun est libre de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat⁶¹¹. Puisque le droit de préemption porte atteinte aux principes des contrats, au droit de propriété, et ne vise qu'à maintenir l'exploitation agricole⁶¹², « lorsque le contrat translatif voulu par le propriétaire ne menace pas la stabilité de l'exploitant, la loi écarte le droit de préemption, ou tente de dissuader le preneur de l'exercer ».⁶¹³ En principe, toute aliénation à titre onéreux translatif de la propriété fait naître le droit de préemption⁶¹⁴ : « Le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte, conformément aux dispositions de la présente section, d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place. Ce droit est acquis au preneur même s'il a la qualité de copropriétaire du bien mis en vente. » (C. rur. pêche marit., art. L. 412-1). Le droit de préemption ne se limite donc pas à la vente. La donation en paiement, la vente avec constitution de rente viagère font aussi naître le droit de préemption⁶¹⁵. Peu importe que l'aliénation soit volontaire ou forcée. Peu importe aussi la méthode de l'aliénation (vente amiable ou adjudication)⁶¹⁶. De plus, en vertu de l'article L. 412-2 du Code rural, le droit de préemption est possible « en cas de vente portant sur la nue-propriété ou l'usufruit à moins que l'acquéreur ne soit, selon le cas, nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou usufruitier du bien vendu en nue-propriété ». Le preneur en place

609Jcl. Baux ruraux, Fasc. 340 : BAUX RURAUX. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, 2014, n° 100, par MOREAU J.- RD. rur, février 2014, comm. 21, note CREVEL S.

610DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 489.

611BOSSE-PLATIERE.H, et TRAVELY. B., Les droit de préemption sont morts, vive le droit de propriété !, *Deffrénois*, 23 nov, 2017, n° 28, p. 19.

612DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, n° 471.

613LORVELLEC.L., « Droit rural », *op. cit.*, n° 217.

614Il est à indiquer que le droit rural français, par souci de protéger le preneur en place, autorise ce dernier à contester le prix de la vente, en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai de deux mois à compter de la date de la notification de la vente. L'article L. 412-7 du Code rural prévoit que « Si le bénéficiaire du droit de préemption estime que le prix et les conditions demandées de la vente sont exagérées, il peut en saisir le tribunal paritaire qui fixe, après enquête et expertise, la valeur vénale des biens et les conditions de la vente. Dans le cas de vente, les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur. Si le propriétaire n'accepte pas les décisions du tribunal paritaire, il peut renoncer à la vente. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, les frais d'expertise sont à la charge de la partie qui refuse la décision du tribunal paritaire ».

615GAIN., M.-O., 2^e éd. 2008, *op. cit.*, n° 157.

616DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 490.

peut donc être nu-proprétaire ou usufruitier du fonds affermé par l'exercice de droit de préemption⁶¹⁷. Cette disposition élargit le champ d'application du droit de préemption, et assure la continuité de l'exploitation agricole.

227. Néanmoins, l'article L. 412-3 du Code rural exclut certains actes à titre onéreux du champs d'application du droit de préemption : « Le droit de préemption n'existe pas lorsqu'il s'agit d'échange, même avec soulte, de parcelles de terre de l'exploitation contre d'autres parcelles ou biens ruraux en vue d'opérations assimilables à des opérations d'aménagement foncier agricole et forestier ou rentrant dans le cadre de telles opérations, à condition que les parcelles ou biens nouvellement acquis rentrent dans l'exploitation à la place des parcelles ou biens. Il n'existe pas non plus lorsqu'il s'agit de fonds dont la location est dispensée de la forme écrite dans les conditions prévues à l'article L. 411-3. ». L'échange, l'apport en société et la cession des parts d'une société bailleresse n'autorisent donc pas le preneur en place à exercer le droit de préemption sauf en cas de fraude⁶¹⁸. De plus, la vente d'une petite parcelle qui ne constitue pas un corps de ferme ne donne pas non plus lieu au droit de préemption du preneur. Enfin, le remembrement et l'expropriation pour cause d'utilité publique ne font pas naître le droit de préemption (C. rur. pêche marit., art. L. 412-1 et L. 412-3). Le droit de préemption au profit de l'État, des collectivités publiques et des établissements publics prime le droit de préemption du preneur. Les intérêts généraux sont donc supérieurs à ceux du preneur (C. rur. pêche marit., art. L. 412-4). Il importe d'indiquer que le droit de préemption de la SAFER prime celui du preneur si celui-ci exploite le fonds loué depuis moins de trois ans (C. rur. pêche marit., art. L. 143-6).

D'ailleurs, selon l'article L. 412-1, alinéa 2, le droit de préemption est exclu « s'il s'agit de biens dont l'aliénation, faite en vertu soit d'actes de partage intervenant amiablement entre cohéritiers, soit de partage d'ascendants, soit de mutations, profite, quel que soit l'un de ces trois cas, à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus et sauf dans ces mêmes cas si l'exploitant preneur en place est lui-même parent ou allié du propriétaire jusqu'au même degré ». Les intérêts familiaux sont également supérieurs aux intérêts du preneur en place. Le partage successoral ne donne donc pas lieu à l'exercice de droit de préemption⁶¹⁹.

617LORVELLEC.L, COLLART DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 335.

618GAIN., M.-O., 2008, *op. cit.*, n° 157.

619L'article L. 412-1 écarte le droit de préemption seulement pour les partages amiables et les partages d'ascendants intervenant entre parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus : JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 340, 2014, n° 9, par MOREAU. J.-P. Toutefois, la Cour de cassation a consacré une large interprétation à cet article. Elle a décidé que : « l'acquisition par un cohéritier des parts de ses coïndivisaires dans l'immeuble donné à bail par l'indivision n'est pas, en raison de l'effet déclaratif du partage, un acte à titre onéreux

228. Selon le Professeur LORVELLEC, le droit de préemption est un moyen de préserver les exploitations agricoles dans leur intégralité⁶²⁰. D'abord, la loi impose au propriétaire qui vend un ensemble constitué d'exploitations louées séparément, de mettre en vente séparément chacune de celles-ci, de façon à permettre à chacun des bénéficiaires du droit de préemption d'exercer son droit sur la partie qu'il exploite. En effet, la vente en bloc serait un obstacle empêchant les preneurs d'exercer le droit de préemption⁶²¹. Ainsi, il a été jugé que la notification du projet de vente portant sur la totalité de six parcelles, alors que le bail porte seulement sur quatre parcelles, constitue une fraude du droit de préemption du preneur⁶²². Enfin, le droit de préemption vise à assurer la stabilité de l'intégralité de l'exploitation agricole⁶²³, c'est la raison pour laquelle, en cas de vente partielle du bien loué, la jurisprudence autorise le preneur à exercer le droit de préemption même si la superficie de parcelle cédée est inférieure au seuil des petites parcelles qui échappent à l'application du statut du fermage⁶²⁴.

Enfin, en cas de violation du droit de préemption par le vendeur, le droit rural distingue deux actions du preneur. D'une part, l'article L. 412-10 du Code rural accorde au preneur la possibilité de demander la nullité de la vente et sa substitution à l'acquéreur lorsque le propriétaire cède le fonds loué sans respecter les délais ou à un prix, ou à des conditions de paiement différents de ceux demandés par lui au bénéficiaire du droit de préemption ou lorsque le propriétaire bailleur impose au bénéficiaire du droit de préemption des conditions tendant à l'empêcher d'acquérir. D'autre part, l'article L. 412-12 du Code rural prévoit la nullité de cession sans possibilité de substitution mais avec des dommages-intérêts, si le vendeur n'exécute pas les obligations mises à sa charge en la matière⁶²⁵. Cette différence de traitement a été critiquée. La doctrine recommande une unification⁶²⁶.

et ne permet pas au preneur d'exercer son droit de préemption » : Cass. 3^e civ., 16 avr. 1970 : Bull. civ. 1970, II, n° 242. Il en résulte que le droit de préemption est écarté quel que soit le degré de parenté, et que l'exclusion concerne non seulement le partage mais aussi tout acte assimilable (acquisition par un copartageant des parts de ses coïndivisaires en cas de licitation ou d'une cession de droits successifs) : DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 490, JurisClasseur Baux ruraux.- Fasc. 340, 2014, n° 9, par MOREAU.. Ainsi, dans un arrêt récent : Cass. 1^{er} civ., 13 janv. 2016, n° 14-20.477., la Cour de cassation a décidé que la cession du bien loué indivis, sous forme d'un partage, réalisée par un exécuteur testamentaire, tiers à l'indivision, au profit d'un indivisaire constitue une fraude au droit de préemption du preneur : *RD. rur.*, avril 2016, comm. 97, obs. CREVELS..

620LORVELLEC. L., « Droit rural », *op. cit.*, n° 218.

621BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 464.

Ainsi, en cas de vente en bloc d'un bien partiellement loué par un bail rural, le propriétaire ne peut pas vendre l'ensemble immobilier, mais il doit proposer au preneur la vente séparée de parcelles louées pour lui permettre de les préempter :BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 1^{er} éd, 2007, *op.cit.*, n° 465.

622Jcl. Baux ruraux, Fasc. 340, 2014, n° 69, par MOREAU. J.-P.

623LORVELLEC. L., « Droit rural », *op. cit.*, n° 218.

624BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., 2^e éd, 2011, *op.cit.*, n° 463.

625En vertu de l'article L. 412-12 du Code rural, le preneur doit saisir le tribunal paritaire dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, sous peine de forclusion.

626KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 206.

Dans le système juridique syrien, le droit de préemption n'existe pas. Pourtant, ce droit, s'il était adopté par le législateur syrien, pourrait être non seulement un moyen de maintenir l'exploitation agricole, mais aussi un instrument important pour empêcher le morcellement des terres agricoles (§2).

§ 2 - Un droit de préemption pour la Syrie

229. Quand il a adopté le Code civil en 1949, le législateur syrien a aboli le droit de préemption au motif que la vie économique et sociale de la société syrienne n'exigeait plus l'application de ce droit. En réalité, contrairement à la pensée du législateur syrien, le droit de préemption constitue actuellement une nécessité économique et sociale en agriculture. En effet, l'article 106 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de conduit aujourd'hui à la division de la propriété entre le propriétaire et le preneur exploitant (60 % pour le propriétaire, 40 % pour le preneur). Il accentue donc le morcellement des terres agricoles, déjà morcelées par la réforme agraire de 1958 et par le système successoral (principe d'égalité successoral).

En pratique, à la suite de la reprise prévue à l'article 106 de la loi sur les relations agricoles, l'exploitant preneur acquiert 40 % de la superficie du bien loué. Celle-ci est très petite en générale. Elle ne permet pas au preneur d'assurer un revenu suffisant pour faire vivre sa famille. Par conséquent, le fermier abandonne l'exploitation de la petite parcelle et la confie aux grands fermiers professionnels ou il la fait exploiter par des salariés agricoles saisonniers. Le petit fermier est alors obligé de s'installer dans les grandes villes pour faire vivre sa famille : « Nous constatons une augmentation considérable de l'utilisation de main d'œuvre agricole, soit par des fermiers professionnels, soit par des petits propriétaires qui ont quitté la campagne pour chercher des conditions de vie bien meilleures dans les villes »⁶²⁷.

230. Pour lutter contre le morcellement des terres agricoles et l'exode rural, nous recommandons au législateur, en cas de vente, d'accorder au preneur en place un droit de préemption lorsque le propriétaire décide d'exercer le droit de reprise conformément aux dispositions de l'article 106. Selon notre proposition, le propriétaire qui exerce le droit de reprise sans motifs et sans obligation (art. 106) devrait, comme c'est déjà le cas, céder au preneur en place 40 % de la propriété du bien loué et devrait en plus lui proposer d'acquérir en priorité les 60% restants en cas de vente. Ce droit de préemption permet à la fois d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole dans son intégralité et d'empêcher l'émiettement de la propriété et de l'ex-

627JENDI. S., *op. cit.*, p. 244.

exploitation agricoles. Il favorise aussi le maintien du preneur en place. En effet, l'efficacité du droit de préemption nécessite des moyens financiers de l'acquéreur. Pour cela, nous proposons au législateur syrien d'autoriser le préempteur à obtenir un crédit à long terme sans intérêts « ou à taux préférentiels » de la banque agricole qui est une banque étatique. Il faut souligner que la réforme agraire de 1958 a adopté des solutions proches de celles que nous proposons. Elle a notamment distribué les terres expropriées aux paysans à condition que ces derniers paient le prix dans un délai de 20 ans.

En effet, les terres agricoles qui sont morcelées en petites parcelles ne permettent pas de mettre en place un système développé de drainage et d'irrigation. De plus, le morcellement des terres agricoles prive le petit exploitant des crédits de la banque agricole qui exige souvent des surfaces étendues pour en accorder. Le rejet des demandes de prêt oblige le petit exploitant à s'endetter auprès d'usuriers, augmentant le risque de perdre la propriété du bien en cas de défaut de paiement⁶²⁸. Le droit de préemption dans le domaine agricole syrien constituera donc un véritable instrument de lutte contre le morcellement des terres agricoles qui sont, en réalité, déjà émiettées. Or, le contrat du *Mogharassa'a*, qui est une variété du bail rural en droit syrien, permet au fermier d'accéder à la propriété d'une partie des terres plantées (v., *infra* n° 27 et s). Selon l'article 150 de la loi sur les relations n° 56 de 2004, le propriétaire doit, dans le délai maximal d'un an après l'expiration du contrat, transférer au *Moghahresse* (celui qui s'engage à planter), sa part de propriété de la terre plantée. L'article 148 prévoit que si le contrat ne précise pas la part due au *Moghahresse*, ce dernier a droit à 40 % de la propriété des terres. Ce contrat ressemble au bail à complant en droit français. Toutefois, le contrat du *Mogharassa'a*, à la différence du bail à complant, transfère au *Moghahresse* non seulement la propriété des plantations mais aussi la propriété d'une partie du bien foncier. De plus, dans le *Mogharassa'a*, ni le propriétaire, ni le *Moghahresse* ne disposent d'un droit de préemption alors que dans le bail à complant, le bailleur et le complanteur bénéficient du droit de préemption⁶²⁹. Nous recommandons donc au législateur syrien de suivre son homologue français, en accordant le droit de préemption au propriétaire et au *Moghahresse*, car ce droit conforte l'intérêt des deux parties. Il permet au *Moghahresse* d'acquérir la totalité des terres qu'il exploite, et par conséquent, d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole dans son intégralité. Si le *Mogha-*

628SAID. O, La retour du droit de préemption dans la terre agricole, *Recherches Avenir*, n° 33 e 34, 2011, P. 203-2016.

629L'article L. 441-9 du Code rural dispose que : « Le propriétaire, en cas de vente du droit de complant qui grève son immeuble à une personne autre qu'un ascendant ou un descendant du complanteur et le complanteur en cas de vente de l'immeuble grevé de son complant, lorsqu'il s'agit d'une parcelle dont il est le seul métayer, bénéficiant d'un droit de préemption à prix égal. Le vendeur doit notifier la vente et le prix au bénéficiaire du droit de préemption. ».

resse n'exerce son droit, la préemption permet aussi au propriétaire de récupérer la totalité de son bien.

231. Ainsi, pour lutter contre la spéculation foncière, conserver les exploitations viables existantes et maintenir le fermier en place, nous recommandons en outre au législateur de donner, à l'instar du droit français, le droit de préemption à l'assemblée générale de la réforme agraire qui ressemble à la SAFER en France⁶³⁰. L'un des objectifs du droit de préemption des SAFER en droit français est la réorganisation des structures des exploitations agricoles et la lutte contre la spéculation foncière⁶³¹.

Enfin, nous proposons au législateur syrien d'imposer au préempteur d'exploiter le bien acquis par lui-même ou par sa famille pendant, au moins cinq ans. Cette proposition a pour but d'empêcher la spéculation foncière, déjà particulièrement forte depuis l'adoption de la nouvelle loi sur les relations agricoles qui a libéré le prix et la durée du contrat du *Moza-ra'a* et pour assurer la stabilité de l'exploitation agricole.

630L'article L. 143-6 du Code rural prévoit que « Le droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ne peut primer les droits de préemption établis par les textes en vigueur au profit de l'Etat, des collectivités publiques, des établissements publics et des cohéritiers bénéficiaires de l'attribution préférentielle prévue à l'article 832-1 du code civil. Ce droit de préemption ne peut s'exercer contre le preneur en place, son conjoint ou son descendant régulièrement subrogé dans les conditions prévues à l'article L. 412-5 que si ce preneur exploite le bien concerné depuis moins de trois ans. Pour l'application du présent alinéa, la condition de durée d'exploitation exigée du preneur peut avoir été remplie par son conjoint ou par un ascendant de lui-même ou de son conjoint. ».

631Selon l'article L. 143- 2 du Code rural, les objectifs du droit de préemption des SAFER sont les suivants : « 1° L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ; 2° La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 ; 3° La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ; 4° La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ; 5° La lutte contre la spéculation foncière ; 6° La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ; 7° La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat ; 8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ; 9° Dans les conditions prévues par la section 3 du chapitre III du titre Ier du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. ».

Partie 2- RECHERCHER L'ÉQUILIBRE

232. Le droit rural français a essayé de réaliser un équilibre des pouvoirs entre le bailleur et l'exploitant. Comme le souligne un auteur : « Le contrat est un instrument d'échange, mais aussi un lieu de pouvoir. Par le contrat, les parties disposent d'un pouvoir normatif, qui leur permet d'édicter des règles et de contraindre l'une d'elles à les respecter »⁶³². Le statut du fermage encadre le pouvoir du bailleur. Il ne lui permet pas d'édicter des obligations contractuelles qui privent le preneur de sa liberté culturelle et économique. Toutefois, pour protéger les intérêts légitimes du bailleur, le droit français lui accorde le droit de surveiller le preneur. Quant au statut du *Mozara'a*, à la différence du statut du fermage français, il n'assure pas d'équilibre des pouvoirs entre le bailleur et le preneur. Il ne garantit à l'exploitant ni la liberté culturelle, ni la liberté économique. Le bailleur peut limiter les pouvoirs du preneur par clause contractuelle. En outre, le preneur ne peut investir dans l'exploitation qu'après l'accord préalable du bailleur (**titre 1**).

233. De son côté, le législateur français accorde à l'autorité administrative le pouvoir de contrôler certains actes du preneur, alors qu'en droit syrien, l'Administration ne joue aucun rôle pour surveiller la liberté du preneur, sauf en cas d'acquisition du foncier rural (**titre 2**). De même, pour assurer un équilibre contractuel entre le bailleur et le preneur, le législateur français encadre la relation financière entre les parties par des dispositions impératives. Par contre, en droit syrien, la relation financière entre bailleur et preneur est soumise au principe de la liberté contractuelle (**titre 3**).

Titre 1- L'équilibre par une liberté d'exploiter du preneur surveillée par le bailleur

Titre 2- L'équilibre par une liberté d'exploiter du preneur surveillée par l'administration

Titre 3- L'équilibre par une relation financière partagée entre les parties

632CHANTEPIE. G., Actes du Colloque Lille du 24 juin 2016 - La notion d'équilibre du contrat, *Rev. Loyers*, n° 10, Octobre 2016, dossier 6.

Titre 1- L'équilibre par une liberté d'exploiter du preneur surveillée par le bailleur

234. Le législateur français assure au preneur la liberté de diriger l'exploitation par des dispositions d'ordre public. Cette liberté n'est cependant pas totale, mais pratiquée sous la surveillance du bailleur, ce qui protège ses intérêts légitimes. En revanche, en droit syrien, le statut du *Mozara'a* n'assure pas l'équilibre des pouvoirs entre le bailleur et l'exploitant. Il accorde toujours la direction de l'exploitation au bailleur. Ce dernier, dirige l'exploitation à tous les niveaux et l'exploitant ne dispose d'aucune liberté culturelle (**chapitre 1**).

De plus, le législateur français octroie au preneur une grande liberté professionnelle, notamment la liberté de réaliser des investissements sur le fonds affermé. Ainsi, à l'expiration du bail, le preneur bénéficie du droit à indemnisation pour les améliorations qu'il apportées au fonds loué. Toutefois, les intérêts légitimes du bailleur ne sont pas oubliés : le législateur lui accorde un certain pouvoir de contrôle sur les actes du fermier (**chapitre 2**).

Dans ce contexte, pour assurer l'équilibre contractuel du bail rural en Syrie, il faut donc envisager différentes réformes dont certaines pourront s'inspirer du droit français.

Chapitre 1- L'équilibre par une liberté culturelle limitée

Chapitre 2- L'équilibre par une liberté d'investissement limitée

Chapitre 1- L'équilibre par une liberté culturelle limitée

235. Le statut du fermage confère, en principe, au preneur la liberté de diriger son exploitation. Cependant, cette liberté n'est pas absolue ; elle est accompagnée « d'exceptions, de conditions ou de restrictions »⁶³³. L'exploitant ne peut procéder à certains actes qu'après l'autorisation préalable du bailleur. De plus, il se trouve parfois obligé de respecter certaines pratiques culturelles⁶³⁴(**section 2**). A la différence de l'exploitant français, l'exploitant syrien ne dispose pas d'une grande liberté pour diriger l'exploitation, car dans le contrat de *Mozara'a* avec participation, la loi syrienne accorde toujours la direction de l'exploitation au bailleur. De plus, dans le bail à ferme et le *Mozara'a* avec allocation, le bailleur peut restreindre la liberté de l'exploitant par clause contractuelle, et depuis la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, cette faculté est possible dans le *Mozara'a* avec participation (**section 1**).

633FOYER. J., Le droit d'exploiter du preneur à bail rural, *RD. rur.*, avril 2013, repère 4.

634Ibid.

Section 1 - La situation en Syrie : manque de dispositions garantissant la liberté culturelle du preneur

236. À la différence du droit français, l'exploitant syrien ne dispose pas d'une réelle liberté professionnelle, car dans le contrat de *Mozara'a*, les lois syriennes sur les relations agricoles accordent toujours la direction de l'exploitant au bailleur (§1). De plus, le preneur ne peut réaliser des aménagements fonciers ou des améliorations culturelles qu'après l'autorisation préalable du bailleur, enfin, la liberté culturelle du preneur est limitée par une obligation stricte de respecter la destination du fonds loué (§2).

§ 1 - Privation du preneur de la direction de son exploitation

237. En droit syrien, la liberté de l'exploitation n'est pas traitée directement par le texte. La combinaison des articles du Code civil et des lois sur les relations agricoles (lois n° 134 de 1958 et n° 56 de 2004), montre que, en ce domaine, le législateur syrien distingue le bail à ferme du *Mozara'a*.

Dans le bail à ferme, la liberté d'exploitation du preneur est soumise au principe de la liberté contractuelle. Le Code civil ne comprend que quelques dispositions qui ont un caractère supplétif. Par exemple, l'article 580 de ce Code prévoit qu'il est interdit au preneur, sans l'accord du bailleur, de réaliser un changement essentiel de méthode de l'exploitation du bien affermé dès lors que ses effets s'étendent au-delà du bail. Selon cet article, le preneur ne peut pas exécuter des aménagements fonciers ou des réorientations culturelles sans l'accord du bailleur si l'opération entraîne des effets après l'expiration du bail. D'après la doctrine⁶³⁵, si la terre est destinée à la culture maraichère, le preneur ne peut pas la cultiver en blé sans avoir l'autorisation du bailleur. Selon cet avis, à la différence du droit français⁶³⁶, la liberté d'exploitation du preneur trouve ses limites même dans le cadre d'activités de nature agricole. En cas de refus du bailleur, le preneur ne dispose d'aucune voie de recours.

635SALLAMA. A., « Le droit rural », Dar Annahda Alarabiya, Le Caire, 1970, n° 117.

636LORVELLEC. L., « Droit rural », *op. cit.*, p. 95.

Le bailleur en droit syrien peut également restreindre la liberté d'exploitation du preneur à bail à ferme par clause contractuelle. La seule limite du bailleur est l'abus du droit. Il peut insérer dans le bail une clause selon laquelle le preneur doit suivre une méthode particulière d'exploitation du bien affermé. Par exemple, le preneur ne peut cultiver en coton qu'un tiers du fonds loué et ce tiers doit être cultivé par une autre culture l'année suivante⁶³⁷. Le preneur doit donc négocier sa liberté professionnelle avec le bailleur. Le bail pourrait par exemple stipuler que le preneur peut effectuer des aménagements fonciers et choisir le type d'activités dès lors qu'elles sont de nature agricole, même si ces travaux emportent des conséquences sur le bien affermé après l'expiration du bail.

238. Dans le *Mozara'a*, une analyse de l'ensemble des articles du Code civil et des lois sur les relations agricoles montre que la liberté professionnelle de l'exploitant est presque absente. D'abord, selon l'article 833 du projet du Code civil égyptien, qui est la source du Code civil syrien, dans le *Mozara'a*, le bailleur dirige et surveille l'exploitation agricole parce qu'il est partenaire et s'intéresse au résultat de l'exploitation⁶³⁸. Ensuite, l'article 190 de la loi syrienne sur les relations agricoles n° 134 de 1958, impose à l'exploitation l'obligation d'entretenir de bonnes relations avec le bailleur. Cette loi met seulement à la charge de l'exploitant une obligation de collaboration. Aucun texte ne prévoit la même obligation pour le bailleur. Il en résulte qu'il existe une sorte de subordination entre le bailleur et le preneur dans le *Mozara'a*⁶³⁹. Enfin, l'article 163 de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 met à la charge du bailleur l'obligation de payer le prix du *Mozara'a* en participation. Il en résulte que le bailleur ressemble à l'employeur qui rémunère son salarié. Le bailleur, dans le *Mozara'a* participatif, est libre de choisir le type de culture, les méthodes culturales, le mode de commercialisation du produit agricole, l'achat et la vente des bestiaux...etc. Le rôle de l'exploitant se limite à l'exécution des directives du propriétaire. La situation juridique et économique de l'exploitant dans le *Mozara'a* avec participation est donc très proche de celle d'un salarié agricole.

637AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 369.

638BEJEK. B., *op. cit.*, n° 2.

639JENDI. S., *op. cit.*, n° 328.

§ 2- Stricte obligation de cultiver et de respecter la destination du fonds loué

239. En droit syrien, le preneur ou l'exploitant à bail rural a une obligation de cultiver le bien loué. L'article 173 de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 et l'article 109 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 prévoient que le bailleur peut demander la résiliation du *Mozara'a* si l'exploitant abandonne sans cause légitime la culture du fonds affermé. L'article 102 de la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 dispose que l'exploitant doit veiller à ce que le fonds loué demeure approprié pour la production et pour la jouissance de son successeur. Il doit également l'exploiter selon le plan général de l'État et selon les consignes qui assurent la fertilité de la terre⁶⁴⁰.

Le droit rural syrien impose à l'exploitant de cultiver le bien loué, mais ne précise pas si celui-ci doit cultiver en bon père de famille. Il faut donc appliquer les dispositions du Code civil. Ce dernier distingue le bail à ferme du *Mozara'a*. À l'instar du droit français, le preneur à bail à ferme doit cultiver en bon père de famille (C. civ., art. 551). Il est donc responsable de la dégradation et de la destruction du bien loué qui résultent d'une utilisation non convenable. L'article 580 du même code dispose que le preneur d'une terre agricole est tenu de l'exploiter convenablement et qu'il doit veiller, en particulier, à ce que la terre demeure appropriée pour la production. Il résulte de ces textes que le preneur à bail à ferme a une obligation active de cultiver le bien loué comme le fait tout propriétaire prudent. Le droit syrien ne permet en aucun cas au preneur de ne pas cultiver le bien loué. Le droit syrien, comme le droit français, ne précise pas ce qu'il faut entendre par cultiver en bon père de famille. Il confie cette mission au juge du fonds et aux usages locaux. Selon la doctrine, le preneur est tenu de ne pas épuiser la terre agricole en la cultivant par la même culture plusieurs années, et de ne pas négliger sa fertilité. Il doit également irriguer et élaguer les arbres⁶⁴¹.

Dans le bail à ferme, à la différence du droit français, si le preneur syrien ne respecte pas son obligation de cultiver le fonds loué en bon père de famille, le bailleur peut demander la résiliation du bail sans chercher si le manquement à cette obligation est de nature à compromettre la bonne exploitation du bien loué, car ce bail est toujours soumis aux dispositions du Code civil qui autorisent, en principe, la résiliation du contrat pour une faute contractuelle or-

640L'État syrien impose parfois aux paysans de cultiver certains produits, ceci soit pour assurer la fertilité de la terre, soit pour garantir des produits stratégiques pour le pays comme le blé.

641SALLAMA. A., *op. cit.*, n° 117.

dinaire. Il peut également demander l'exécution en nature et des dommages-intérêts s'il subit un préjudice. Il importe de souligner que ces dispositions ne sont pas d'ordre public. Les parties peuvent diminuer ou augmenter l'obligation du preneur par une clause contractuelle.

240. Dans le contrat de *Mozara'a* comme dans le bail à ferme, l'exploitant est tenu de cultiver le fonds loué. Mais, à la différence du droit français, l'article 590 du Code civil prévoit que dans le contrat de *Mozara'a*, l'exploitant est tenu de cultiver le fonds loué comme il le ferait pour son bien. C'est-à-dire que si le preneur exploite sa propre terre de façon moins prudente qu'un bon père de famille, il n'est pas tenu d'exploiter le bien affermé en bon père de famille. Autrement dit, l'exploitant n'est pas censé mieux exploiter le bien loué que sa propre terre. Le législateur syrien, au contraire du législateur français, n'impose pas à l'exploitant de cultiver le bien loué en bon père de famille. La qualité personnelle de l'exploitant joue donc un rôle important dans le contrat de *Mozara'a*, car le bailleur sera gagnant s'il a choisi un exploitant soucieux de son bien, et perdant s'il a contracté avec un exploitant négligeant.

241. La question qui se pose est la suivante : si l'exploitant ne cultive pas le fonds loué ou s'il le cultive sans le considérer « comme son bien », le bailleur peut-il demander la résiliation du contrat de *Mozara'a* ? En ce domaine, le droit syrien distingue le bail à ferme du contrat de *Mozara'a*. Le droit rural syrien comme le droit français n'autorise la résiliation du contrat de *Mozara'a* que dans des cas bien limités. Selon l'article 173 de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, le bailleur n'a le droit de demander la résiliation du contrat de *Mozara'a* que si l'exploitant abandonne la culture du fonds loué ou s'il n'arrive pas assurer une production assimilable à une terre voisine qui a la même qualité, à condition que la récolte soit de moins de 40 % de la production de la terre voisine et que ce manque de production ne résulte pas d'une force majeure ou d'une faute de tiers. L'article 109 de la nouvelle loi sur la relation agricole n° 56 de 2004 diminue ce pourcentage. Cet article permet au bailleur de résilier le contrat de *Mozara'a* si la production représente moins de 25 % d'une terre voisine (v., *infra* n° 144). Le bailleur devait donc prendre toutes les précautions nécessaires avant de choisir son exploitant, car le bailleur qui choisit un exploitant négligeant, doit supporter la perte de 40 % de la production pour les contrats de *Mozara'a* qui sont conclus avant le 20 janvier 2005 et 25 % pour ceux qui sont conclus ultérieurement à cette date. Dans tous les cas, le bailleur peut demander des dommages-intérêts s'il subit des préjudices dus à une faute de l'exploitant.

Dans le bail à ferme ou dans le contrat de *Mozara'a*, l'exploitant doit utiliser le fonds loué selon sa destination. L'article 547 du Code civil syrien prévoit que le preneur est tenu

d'utiliser le bien loué selon la convention, ou à défaut selon l'utilisation à laquelle il a été destinée. L'article 548 du même Code dispose que le preneur n'a le droit de procéder à une modification du fonds loué sans l'accord du bailleur que si le changement ne porte aucun préjudice au bailleur. Si le preneur ne respecte pas les obligations précitées, le bailleur peut demander la restitution du bien loué dans un état identique à celui livré lors de la délivrance et des dommages-intérêts s'il subit un préjudice. L'article 580 du même Code dispose que le preneur d'une terre agricole est tenu de l'exploiter convenablement et qu'il doit, en particulier, veiller à ce que la terre demeure adaptée à la production. Le preneur ne peut effectuer sans l'accord du bailleur aucune modification du mode d'exploitation dès lors que ce changement a des effets après l'expiration du bail.

Il résulte de ces textes que le preneur doit utiliser le bien loué en respectant strictement la convention avec le bailleur, ou à défaut de convention selon les usages locaux, ou selon sa destination. À la différence du droit français, le droit syrien n'accorde au preneur aucune latitude concernant le mode d'exploitation du bien loué. Selon la doctrine, par exemple⁶⁴², si le bien affermé est destiné à la culture des fruits, le preneur ne peut pas le cultiver en légumes ou fleurs. Le preneur n'a pas la possibilité de changer les activités déjà pratiquées sur le fonds loué ou d'ajouter de nouvelles activités agricoles à celles déjà exercées sans l'accord du bailleur. Si le preneur change la destination du fonds loué sans l'accord du bailleur, ce dernier peut demander l'exécution en nature et la résiliation du bail à ferme. Dans le contrat de *Moza-ra'a*, le bailleur ne peut demander la résiliation que si ce changement dégrade substantiellement le fonds loué. Dans tous les cas il peut demander des dommages-intérêts s'il subit un préjudice.

642AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 753.

Section 2 - Assurer au preneur une liberté culturelle équilibrée en droit syrien

242. Pour assurer au preneur syrien une liberté culturelle suffisante, nous allons exposer les dispositions adoptées par le législateur rural français afin d'en inspirer celles qui sont adaptées à la société syrienne. En effet, le législateur français assure au preneur une certaine liberté d'exploitation. Toutefois, il n'oublie pas les intérêts légitimes du bailleur. Il accorde à ce dernier le droit de contrôler la liberté du preneur (§ 1).

§ 1- La liberté d'exploitation du preneur contrôlée

243. Pour assurer la liberté de l'exploitation du preneur, le droit rural français accorde au preneur le droit de diriger l'exploitation (A). Le preneur peut aussi procéder à des échanges en jouissance ou locations des parcelles pour assurer une meilleure exploitation (B). Le preneur a également la liberté d'user le bien affermé raisonnablement dans le respect de sa destination rurale (C). Il peut aussi effectuer des améliorations culturelles (D), et chasser sur le fonds affermé (E). Toutefois, pour préserver les intérêts du bailleur, le législateur français accorde à ce dernier le droit de surveiller la liberté du preneur.

A- Liberté de direction de l'exploitation

244. La liberté d'exploitation du preneur n'est pas consacrée expressément par un article du Code rural⁶⁴³. Elle : « résulte d'une construction doctrinale et jurisprudentielle échafaudée sur la base d'une combinaison d'articles du Code rural. Elle concerne à la fois les changements d'activités, de moyens cultureux et les travaux que le preneur peut effectuer »⁶⁴⁴. À l'exception des cultures pérennes, le preneur est libre, de choisir et de changer ses productions dès lors qu'elles se cantonnent à des activités agricoles⁶⁴⁵. Le preneur peut aussi abandonner une activité contingentée sans risque de résiliation du bail rural. Ainsi, selon l'article L. 411-27, alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur peut appliquer sur le bien affermé des méthodes : « ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité,

643DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 537.

644Communication BODIGUEL. L., « Les contrats de gestion et de restauration des trames Et les Agriculteurs », Colloque TVB-Agri, *Droit, trames vertes et bleues et activités agricoles*, Université de Rennes, 15-16 oct. 2015.

645BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL.M., *op. cit.*, n° 389.

des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ». Cette liberté est, en principe, totale, car le texte n'exige ni l'autorisation du bailleur ni celle du tribunal paritaire des baux ruraux. En outre, l'article L. 411-27 exclu toute possibilité de résiliation fondée sur la désapprobation de ces pratiques⁶⁴⁶.

245. De plus, l'article L. 411-29 du Code rural et de la pêche maritime accorde au preneur la possibilité de réorienter l'exploitation⁶⁴⁷. Au sens de cet article, le preneur peut procéder à des moyens cultureux non prévus dans le bail ainsi qu'au retournement de parcelles de terres en herbe et à la mise en herbe des parcelles de terres. Ces opérations doivent conduire à l'amélioration des conditions de l'exploitation. Il incombe au juge du fond d'apprécier si ce but est rempli⁶⁴⁸. Le texte écarte expressément l'application de l'article 1766 du Code civil qui impose au preneur de respecter les clauses du contrat. Au contraire, selon l'article L. 411-29, c'est le contrat qui doit respecter la liberté d'exploitation du preneur⁶⁴⁹. Toutefois, cette liberté n'est pas absolue : pour protéger les droits légitimes du bailleur, l'article impose au preneur de fournir au bailleur, dans le mois qui précède cette opération, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une description détaillée des travaux qu'il se propose d'entreprendre. Le bailleur peut s'opposer à l'opération en saisissant le tribunal paritaire dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre.

Avant 1984, pour faire échec aux travaux du preneur, le bailleur devait démontrer que l'opération emportait une dégradation du fonds. Dès lors, il suffisait au bailleur de prouver que les travaux ne concouraient pas à l'amélioration du fonds affermé, par exemple les herbages que le preneur désire retourner ont une valeur supérieure aux terres arables⁶⁵⁰. Depuis, la relative liberté accordée par l'article L. 411-29 a été accrue par la jurisprudence⁶⁵¹. D'abord, le non-respect du preneur des procédures prévues par le texte n'entraîne la résiliation du bail que si l'opération est de nature à compromettre la bonne exploitation. Ensuite, la jurisprudence a une conception stricte des dégradations⁶⁵². Il a été jugé que : « Mais attendu que la cessation de l'activité laitière par le preneur ne pouvant constituer une dégradation du fonds loué au sens de l'article L. 411-72 du Code rural, la cour d'appel, qui a constaté, sans dénaturation, que M. Y. ne rapportait pas la preuve d'un préjudice, a légalement justifié sa décision de ce

646 GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 87.

647 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 543.

648 KRAJESKI.D., « *Droit rural* », *op. cit.*, n° 147.

649 *Ibid.*, n° 147.

650 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 543.

651 *Ibid.*, n° 543.

652 KRAJESKI.D., « *Droit rural* », *op. cit.*, n° 147.

chef »⁶⁵³. Enfin, les procédures légales prévues à l'article L. 411-29 permettent au preneur « de faire juger préventivement si son acte peut lui nuire »⁶⁵⁴. Mais, dans tous les cas, le preneur perd son droit à indemnité due au preneur sortant, surtout s'il s'agit des travaux indemnisables⁶⁵⁵. Par ailleurs, le preneur doit restituer le bien loué dans l'état de sa délivrance. S'il n'arrive pas à le faire parce qu'il a procédé au retournement d'une prairie sans avoir eu l'accord du bailleur, ce dernier peut demander des dommages-intérêts s'il a subi un préjudice⁶⁵⁶.

246. Aux termes de l'article L. 411-28 du Code rural, afin d'améliorer les conditions de l'exploitation, le preneur a aussi la possibilité de modifier la physionomie de l'exploitation⁶⁵⁷. Il peut : « réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent »⁶⁵⁸. Toutefois, pour préserver les intérêts du bailleur, ledit article impose au preneur de l'informer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le bailleur a deux mois pour s'opposer à l'opération, passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord (C. rur. pêche marit. art. L. 411-28). Ce dernier article, à la différence de l'article L. 411-29 du C. rur. pêche marit., ne donne pas au preneur la possibilité de saisir le tribunal en cas de refus du bailleur. Un auteur estime que l'action en justice est possible en cas de refus abusif⁶⁵⁹.

247. La liberté d'exploitation du preneur n'est pas totale. L'article L. 411-29 limite la liberté du preneur. En effet, l'article se réfère aux « moyens culturels », qui, selon une partie importante de la doctrine, ne couvrent pas les activités agricoles par dérivation ou par définition de la loi, mais seulement les activités agricoles par nature⁶⁶⁰. Le preneur ne peut donc pas réaliser de modifications ou d'aménagements du bien loué conformément aux dispositions de l'article L. 411-29 pour pratiquer des activités ayant pour support l'exploitation au sens de l'article L. 311-1 du C. rur. pêche marit., telles que les activités touristiques (v., *infra* n° 99)⁶⁶¹.

Ainsi, en plus du système d'opposition et d'information du bailleur, la liberté professionnelle du preneur pourrait être limitée, soit par clause contractuelle soit par l'administra-

653Cass. civ. 3^e, 20 mars 1996, n°93-21355, Bull. civ. 1996 III N° 79, p. 52.

654DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 543.

655BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 279.

656Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux - Fasc. 110 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n° 20, par MORRAU. J.-P.

657KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 147.

658C. rur. pêche marit., art. L. 411-28.

659Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux - Fasc. 110 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n° 14, par MORRAU. J.-P.

660KRAJESKI.D., « Droit rural », Paris, Defrénois, Lextenso, 2016, n° 147.- CREVEL.S., Vacances à la ferme, *RD. rur.*, juin 2007, étude 20, n° 9.

661CREVEL.S., Vacances à la ferme, *RD. rur.*, juin 2007, étude 20.

tion par souci de la protection de l'environnement. En outre, la jurisprudence « veille de plus en plus au respect de l'environnement par l'exploitant fermier »⁶⁶². D'abord, le législateur, à partir de 2006, a autorisé le bailleur à restreindre la liberté professionnelle du preneur par l'insertion de clauses environnementales dans le bail rural. Il faut souligner que la loi a encadré, à l'origine, cette possibilité dans l'espace et dans le temps⁶⁶³. Actuellement, les clauses environnementales ne se limitent pas aux pratiques « ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion », mais peuvent également porter « sur des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques »⁶⁶⁴. Toutefois, le bailleur ne peut restreindre la liberté du preneur en matière de la direction de l'exploitation que dans les cas prévus par la loi notamment en matière de clauses environnementales. Autrement dit, la liberté professionnelle du preneur n'est pas soumise au principe de la liberté contractuelle.

248. Par souci de la protection de l'environnement, l'administration peut limiter la liberté du preneur dans le domaine des améliorations foncières et des réorientations culturelles⁶⁶⁵. Par exemple, selon l'article R. 411-15 et R. 411-17 du Code de l'environnement, le préfet peut interdire certains aménagements fonciers pour la conservation de biotopes. De même, si le bien loué se trouve dans une zone humide et appartient à l'agence de l'eau, le preneur ne peut pas effectuer les réorientations culturelles prévues par l'article L. 411-29 du Code rural sans avertir l'agence au plus tard un mois par lettre recommandée avec avis de réception. Le preneur doit aussi, sans délai, informer le bailleur « de toute procédure d'autorisation ou de déclaration entreprise en vertu des articles L. 214-2 et L. 214-3 du Code de l'environnement. Il s'agit là des formalités à observer en cas d'installations, de travaux ou d'activités risquant d'affecter le bon état, la quantité ou la continuité écologique de l'eau présente en zone humide »⁶⁶⁶.

662HUDAULT. J., Renaissance écologique de la propriété agricole, *RD. rur.*, n° 406, Octobre 2012, étude 10, n° 12.

663*Ibid.*, n° 13. - BODIGUEL. L., Les clauses environnementales dans le statut du fermage, *RD. rur.*, décembre 2011, étude 16.

664Communication BODIGUEL. L., « Les contrats de gestion et de restauration des trames Et les Agriculteurs », Colloque TVB-Agri, *Droit, trames vertes et bleues et activités agricoles*, Université de Rennes, 15-16 oct. 2015.

665Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux - Fasc. 110 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n° 16 et 18, par MORRAU. J.-P.

666GRIMONPREZ. B., Agriculture et zones humides : un droit entre deux eaux, *RD. rur.*, mai 2011, étude 5, n° 19.

Enfin, la jurisprudence, pour des considérations écologiques, réduit de plus en plus la liberté d'orientation et d'aménagement du preneur⁶⁶⁷. La Cour de cassation a récemment confirmé une Cour d'appel qui a prononcé la résiliation du bail rural et des dommages-intérêts à 150 000 euros pour les préjudices subis par le bailleur, car le preneur a procédé à l'abattage des arbres et à la destruction de la haie⁶⁶⁸. La Cour d'appel a fondé son jugement sur le motif que l'opération est de nature à compromettre la bonne exploitation : « sans prendre la peine de relever, à la différence du précédent de 1984⁶⁶⁹ évoqué plus haut, en quoi la « productivité » agricole du fonds en avait souffert »⁶⁷⁰. Ce sont des travaux d'aménagements fonciers prévus par l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime⁶⁷¹. Il faut souligner que ces travaux, à l'origine, pouvaient être exécutés librement par le preneur et qu'ils étaient soumis au régime d'indemnités dues au preneur sortant⁶⁷².

En résumé, malgré ces restrictions, le preneur en droit français dispose d'une réelle liberté d'exploitation. Cette liberté est encadrée par des règles impératives et ne peut être limitée par clause contractuelle que dans les cas précisés par la loi.

249. Comme nous l'avons déjà énoncé, à la différence du droit français, dans le bail à ferme syrien, la liberté culturelle du preneur est soumise au principe de la liberté contractuelle. Le bailleur peut donc la limiter par clause contractuelle. Dans le contrat du *Mozara'a*, les lois sur les relations agricoles accordent toujours au bailleur la direction de l'exploitation à tout niveau (le type de culture, les méthodes culturelles,...etc.). Nous appelons le législateur syrien à accorder au preneur, à l'instar du droit français, une réelle liberté d'exploitation par des règles impératives empêchant au bailleur de limiter la liberté du preneur par clause contractuelle. Cette liberté permettrait de nuancer le fait que, dans le bail à ferme et le *Mozara'a* avec allo-

667Communication BODIGUEL. L., « Les contrats de gestion et de restauration des trames Et les Agriculteurs », Colloque TVB-Agri, *Droit, trames vertes et bleues et activités agricoles*, Université de Rennes, 15-16 oct. 2015. - HUDAULT. J., Renaissance écologique de la propriété agricole, *RD. rur*, octobre 2012, étude 10, n° 12.

668Cass. 3^e Civ., 1^{er} octo 2014, n° 13-22306.- Communication BODIGUEL. L., « Les contrats de gestion et de restauration des trames Et les Agriculteurs », Colloque TVB-Agri, *Droit, trames vertes et bleues et activités agricoles*, Université de Rennes, 15-16 oct. 2015.

669Cass. 3^e civ, 15 mai 1984, n° 83-11.577 : JurisData n° 1984-701221.

670CREVEL. S., Des agissements environnementaux de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, *RD. rur*, janvier 2015, comm. 1.

671L'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime qui a été modifié par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 prévoit actuellement que : « Pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies, rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation. Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord ».

672HUDAULT. J., Renaissance écologique de la propriété agricole, *RD. rur*, octobre 2012, étude 10, n° 11.

cation, le preneur supporte tous les risques d'exploitation alors que le bailleur reçoit le loyer indifféremment des résultats d'exploitation. La situation est différente dans le cadre du *Moza-ra'a* avec participation, basé sur l'idée d'une association entre le travail et le capital, dans lequel l'exploitant partage les risques d'exploitation avec le bailleur. De ce fait, il est donc logique qu'ils dirigent l'exploitation sur un pied d'égalité.

B- Liberté d'échanges en jouissance et locations

250. Par exception au principe de l'interdiction de la sous-location, l'article L. 411-39 du Code rural et de la pêche maritime permet au preneur d'effectuer des échanges en jouissance ou locations des parcelles pour assurer une meilleure exploitation. La rédaction de cet article a donné lieu à controverse parce que le 1^{er} l'alinéa de cet article autorise le bailleur à effectuer des échanges ou locations de parcelles. Il s'agit d'actes juridiques de nature différente, car la sous-location, à l'inverse des échanges, n'a pas de contrepartie en jouissance⁶⁷³. Par contre, les alinéas suivants ne réglementent que les échanges des parcelles. La doctrine estime que la sous-location n'est autorisée que si elle réalise un échange⁶⁷⁴. La jurisprudence, pendant longtemps a suivi cet avis, mais actuellement, la Cour de cassation valide des sous-locations sans qu'il s'agisse d'un échange⁶⁷⁵. L'opération ne peut porter que sur l'exploitation et non pas sur les bâtiments. De plus, elle ne peut porter sur la totalité de l'exploitation sauf si sa surface n'excède pas le cinquième de la surface minimale d'installation.

Le preneur doit informer le bailleur de l'opération par lettre recommandée avec avis de réception. Le bailleur peut s'opposer aux échanges de parcelles par la saisie du tribunal paritaire dans un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre du preneur. A défaut, il est réputé accepter l'opération implicitement (C. rur. pêche marit., art. L. 411-39). La violation de cet article entraînait, avant l'ordonnance du 13 juillet 2006⁶⁷⁶, la résiliation du bail sans qu'il faille prouver ni erreur ni grief. Depuis cette ordonnance, le défaut d'information du bailleur n'entraîne la résiliation du bail que s'il est de nature à porter préjudice au bailleur⁶⁷⁷.

673 POIREL. P., *op. cit.*, n° 77.

674 *Ibid.*

675 Jcl. Civil Code, Fasc. 320 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n° 7, par MOREAU. J.-P.

676 Ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et modifiant le code rural, JO 14 juill. 2006, p. 10626.

677 CREVEL. S., De l'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et du métayage, *RD. rur.*, octobre 2006, étude 29, n° 11.

Enfin, notamment pour assurer une meilleure exploitation agricole, l'article L. 411-39-1 du Code rural et de la pêche maritime accorde au preneur la liberté de la mise en commun des biens pris à bail. L'alinéa 1^{er} de l'article prévoit que : « pendant la durée du bail, le preneur exerçant soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une société à objet principalement agricole, à la disposition de laquelle il a mis les biens pris à bail dans les conditions prévues à l'article L. 411-37 ou à l'article L. 232-14, ou la société bénéficiaire de la mise à disposition ou titulaire du bail, peut procéder à un assolement en commun dans le cadre d'une société en participation, constituée entre personnes physiques ou morales, régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. L'assolement en commun exclut la mise à disposition des bâtiments d'habitation. Au-delà de son objectif initial économique ou social, un assolement en commun peut aussi avoir d'autres finalités, notamment la préservation de la qualité de l'eau ou la protection de la biodiversité ». Les objectifs de l'assolement en commun ne se limitent plus à des considérations économiques et sociales. Ils ont été élargis à des finalités environnementales par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages⁶⁷⁸. Le preneur peut donc pratiquer l'assolement en commun non seulement pour augmenter la production mais aussi pour protéger l'environnement.

251. Le législateur français n'a pas oublié les intérêts du bailleur. Il a édicté un certain nombre « de garde-fous » pour les préserver⁶⁷⁹. D'abord, selon l'article L. 411-39-1, alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime, le preneur ou la société qui envisage un assolement en commun, est tenu d'informer le propriétaire par lettre recommandée avec avis de réception deux mois au moins avant la mise à disposition. La méconnaissance de cette obligation entraîne la résiliation du bail si le propriétaire a subi un préjudice (article L. 411-31, II, 3° du C. rur. pêche marit.)⁶⁸⁰. Le bailleur qui entend s'opposer au projet d'assolement en commun, doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai fixé par voie réglementaire. À défaut, il est réputé avoir accepté l'assolement en commun. Il importe d'indiquer que l'article D. 411-9-13 du Code rural fixe ce délai à 2 mois⁶⁸¹. Ensuite, l'avis adressé au bailleur doit mentionner le nom de la société et les parcelles mises à disposition et comprend les statuts de la société. Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre à disposition des parcelles louées ainsi que tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-des-

678GRIMONPREZ. B., Étude d'impact sur l'agriculture de la loi « biodiversité », *RD. rur.*, janvier 2017, étude 1, n° 19.

679*RD. rur.*, avril 2005, comm. 61, note. GRIMONPREZ. B.

680JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Baux ruraux, Fasc. 110 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 17 nov 2016, n° 139, par MOREAU.J.-P. et DEROCHE. A.

681BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op. cit.*, n° 418

sus. Enfin, même si l'assolement en commun n'exige pas la présence permanente du preneur sur les lieux⁶⁸², le preneur, qui reste seul titulaire du bail, doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer effectivement à l'exploitation du bien loué mis à disposition.

252. En droit syrien, à la différence du droit français, selon les lois sur les relations agricoles, ces opérations sont qualifiées de cessions interdites. L'exploitant titulaire d'un contrat de *Mozara 'a* ne pourra donc pas réaliser de telles opérations. Dans le bail à ferme du Code civil, le preneur détient la liberté de sous-louer et de céder le bail ; il peut donc réaliser des assolements en commun et, des échanges en jouissance. Toutefois, le bailleur peut limiter sa liberté par clause contractuelle. Il est préférable que le droit spécial syrien, à l'instar du droit rural français, accorde au preneur la liberté de réaliser des échanges de parcelles ou des assolements en commun, si ces opérations conduisent à une meilleure exploitation agricole, et sous condition d'informer le bailleur.

C- Liberté d'usage du bien loué raisonnablement dans le respect de sa destination agricole

253. Le droit français impose au preneur à bail rural de cultiver le bien affermé « en bon père de famille ». Selon l'article 1728 du Code civil, le preneur est tenu : « d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ». Cette obligation du preneur est précisée par l'article 1766 du Code civil auquel renvoie l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime⁶⁸³. L'article 1766 énonce que : « Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas raisonnablement, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail ». Selon ces textes, le preneur est obligé, non seulement de ne pas abandonner la culture, mais aussi de cultiver le fonds loué « en bon père de famille ». Ce dernier terme est remplacé par le terme raisonnablement par la loi n° 2014-873 du 4 août 2014, pour réaliser l'égalité entre l'homme et la femme.

682Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux - Fasc. 110 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n° 117, par MORRAU. J.-P.

683DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 538.

254. La notion de « cultiver en bon père de famille » n'a pas été définie par le législateur. Les usages locaux précisent ce qu'il faut entendre par ce terme. Dans le bail rural, le preneur doit effectuer les labours, la fumure et l'ensemencement des terres, détruire les mauvaises herbes, tailler et assurer l'émondage des arbres fruitiers, tailler les haies, élaguer et écheniller les arbres, suivre les assolements de la région de façon à ne pas épuiser la terre⁶⁸⁴. Le preneur doit « éviter que le bien loué ne soit pas laissé à l'abandon ou détérioré par l'utilisation de méthodes dangereuses »⁶⁸⁵. La liberté du preneur trouve une autre limite, selon l'article L. 411-27 du Code rural : il doit utiliser le bien affermé suivant la destination donnée par le bail ou, à défaut de convention, selon celle présumée par les circonstances. Cette obligation a été critiquée pendant longtemps par la profession agricole⁶⁸⁶.

255. Il importe de souligner que les obligations portées par les articles 1728 et 1766 du Code civil ne sont plus absolues, car, d'abord, l'article 1766 prévoit la résiliation du bail si le preneur ne respecte pas les dispositions, alors que l'article L. 411-31 du Code rural et de pêche maritime n'autorise pas la résiliation du bail, au cas où le preneur n'exploite pas en bon père de famille, sauf si le bailleur apporte la preuve que le manque de cette obligation est « de nature à compromettre la bonne exploitation du fond ». Ensuite, le deuxième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural qui renvoie à l'article 1766 du Code civil énonce que : « Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur en application du présent article ». En effet, le texte autorise le preneur à réaliser des changements cultureux sans que le bailleur puisse demander la résiliation du bail pour le fait du non-respect de la destination du bien loué⁶⁸⁷. Enfin, l'article L.411-29 du Code rural et de pêche maritime autorise le preneur à procéder soit à la mise en herbe des parcelles de terres, soit à la mise en œuvre des moyens cultureux non prévus au bail (v., *infra* n° 245).

Mais, si le preneur change la destination du bien affermé par des opérations non prévues par ce texte, le preneur encourt-il dans ce cas la résiliation de son bail ?⁶⁸⁸ Pendant longtemps, la Cour de cassation n'a accepté la résiliation du bail que si les opérations étaient de

684 COTTON.G., CHANDELLIER .J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n° 613.

685 KRAJESKI. D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 142.

686 Jcl. Civil Code, Fasc. 320 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n°36, par MOREAU. J.-P.

687 BARABE-BOUCHARD.V., HERAIL.M., *op. cit.*, n° 394.

688 Jcl. Civil Code, Fasc. 320 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n°36, par MOREAU. J.-P.

nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. « Cette condition a notamment été tenue à l'encontre de celui qui délaisse la mise en valeur du domaine pour se consacrer essentiellement au dressage de chiens, ouvre un restaurant dans des bâtiments constituant une partie importante des biens affermés, ou transforme en terrain de golf plusieurs parcelles de terre normalement exploitées en prairies »⁶⁸⁹. Dans un arrêt de 2007, la Cour Suprême a admis la résiliation du bail lorsque le preneur a créé une entreprise commerciale dans le bien affermé sans chercher si cette opération est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds loué. Elle a jugé : « qu'ayant constaté qu'après avoir bénéficié d'un bail rural consenti pour une activité de loueurs d'équidés, M. S avait délaissé en grande partie son activité rurale et exerçait maintenant et depuis 1994 au moins, en détournant l'usage des lieux loués, une activité commerciale aux dépens de son bailleur, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur le point de savoir si les agissements reprochés étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, l'action des consorts M étant basée sur l'article L. 411-27 du Code rural, et qui ne s'est pas fondée sur les seules constatations faites par l'huissier de justice le 29 mars 2006, a légalement justifié sa décision »⁶⁹⁰. A partir de 2007, le changement de l'usage du lieu loué est donc lui-même suffisant pour la résiliation du bail rural.

Si le preneur n'assure pas son obligation de cultiver le fonds loué « raisonnablement », le bailleur peut toujours demander des dommages-intérêts s'il a subi un préjudice. L'obligation de cultiver « raisonnablement » est relativisée également par l'article L. 332-1 du Code rural qui permet au preneur l'inculture pour certaines parcelles : gel, retrait. La loi considère que le preneur respecte son obligation de bonne culture dès lors qu'il assure un entretien minimum des parcelles concernées⁶⁹¹. En effet, les dispositions de ce dernier article ressemblent à celles du deuxième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural. Toutefois, selon des auteurs, il n'est pas impossible « que ce texte serve aussi de fondement juridique pour interdire toute résiliation lorsqu'un fermier ne fait que maintenir ses terres dans de BCAE. Le juge devra alors trancher entre les cas d'abandon manifeste ou de défaut d'entretien, déjà jugés comme des motifs de résiliation et les cas de maintien actif des terres dans de BCAE, conforme à l'esprit communautaire et à l'article L. 411-27. Une question reste en suspens : le juge distinguera-t-il selon l'importance de la surface concernée ? En effet, les jachères ou les MAE ne concernent

689 *Ibid.*

690 Cass. 3^e civ, 14 nov. 2007, n° 07-10.776, Juris-Data n° 2007-041383. - *RD. rur.*, janvier 2008, comm. 2, note. CREVEL. S.

691 BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL.M., *op. Cit.*, n° 373. - DUPERYON C., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 537.

qu'une portion de la superficie de l'exploitation alors que telle n'est pas forcément la logique du maintien des terres dans de BCAE»⁶⁹².

256. En droit syrien, la loi ne permet en aucun cas au preneur d'abandonner la culture du bien affermé même pour protéger l'environnement. L'exploitant doit respecter strictement la destination du fonds loué même dans le cadre des activités agricoles par nature. Si le bien affermé est destiné à la culture des légumes, le preneur ne peut pas la cultiver en blé. Nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à accorder au preneur la liberté de réorienter son activité vers d'autres cultures dès lors qu'elles restent des activités agricoles par nature⁶⁹³.

D- Liberté de réaliser des améliorations culturelles

257. Le preneur a la liberté de réaliser des améliorations culturelles sur le bien affermé. Cette liberté est absolue⁶⁹⁴, car il n'a besoin ni de l'accord du bailleur ni de celui du tribunal paritaire des baux ruraux. De plus, au cours de bail, le preneur pourra les céder, et à l'expiration du bail, le preneur a droit à l'indemnité de sortie pour ces améliorations. Toutefois le preneur sortant ne peut pas mettre l'indemnisation de ces améliorations à la charge du preneur entrant⁶⁹⁵. La loi ne donne aucune définition des améliorations culturelles. C'est la raison pour laquelle leur notion suscite de sérieuses difficultés. Le doyen SAVATIER les a définies comme des « actes de culture du fermier qui ont accru durablement la productivité de la terre ... elles consistent en des façons et autres soins fournis en main-d'œuvre et en fumures, engrais et amendements fertilisant le sol au cours de l'exploitation »⁶⁹⁶. Selon cette définition, les travaux de défrichements, d'irrigation ou de drainage, ainsi que la constitution d'une vigne constituent des améliorations culturelles⁶⁹⁷. Un autre auteur les a définies comme « les actes de culture que le preneur n'était pas obligé de faire, dont l'absence ne nuirait pas au fonds et qui ont pour effet direct de porter la composition chimique et florale du sol à un niveau qualitatif supérieur »⁶⁹⁸. Le même auteur estime que l'amélioration qui résulte d'une exploitation ra-

692BODIGUEL. L. et CARDWELL. M., Évolution de la définition de l'agriculture pour une agriculture évoluée (Approche comparative Union européenne/Grande Bretagne/France), *Revue du marché commun et de l'Union européenne*, n° 490, juillet-août 2005, 456-466.

693BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 279.

694DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 541.

695LEROY. M., La notion d' « amélioration culturelle » dans le bail à ferme, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 41, 9 Octobre 1992, 101355.

696DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 541

697LEROY. M., La notion d' « amélioration culturelle » dans le bail à ferme, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 41, 9 Octobre 1992, 101355.

698Ibid.

tionnelle du fonds loué, telle que l'adaptation des méthodes d'exploitation aux techniques nouvelles, ne pourrait être qualifiée de culturales. De plus, l'utilisation d'engrais chimiques ne devrait pas constituer une amélioration culturale⁶⁹⁹.

Il importe d'indiquer que la Cour de cassation a considéré comme des améliorations culturales les fumures et arrière-fumures⁷⁰⁰. Toutefois, les fumures non incorporées au sol demeurent régies par l'article 1778⁷⁰¹ du Code civil⁷⁰². Le preneur a toute la liberté de réaliser des fumures et arrière-fumures sur le fonds loué. Il peut aussi les céder au cours du bail lorsque le bail peut être régulièrement cédé ou mis à disposition⁷⁰³. De plus, il en sera indemnisé en fin du bail par le bailleur. Toutefois, la cession des fumures par le fermier sortant au preneur entrant est interdite⁷⁰⁴. Il a été jugé que « Ayant exactement relevé que les fumures et arrière-fumures constituent des améliorations culturales et que l'indemnisation est due au preneur sortant par le bailleur, la cour d'appel, qui a relevé que les conventions mettant le prix de ces fumures et arrière-fumures à la charge du fermier entrant étaient illicites a légalement justifié sa décision de ce chef »⁷⁰⁵.

La loi ne donne aucune définition des fumures et arrière-fumures. Un auteur distingue entre les fumures d'entretien et les fumures de redressement. Il estime que les fumures n'englobent pas les fumures d'entretien, mais seulement les fumures de redressement qui enrichissent le milieu biologique. Un autre auteur estime que : « Les fumures de redressement sont celles apportées à un sol pauvre ou appauvri. Elles ne bénéficient pas aux cultures puisqu'elles ont pour objet de ramener le sol à un niveau normal en teneur minérale, (...), le terme de fumures doit être réservé aux seuls fertilisants enfouis, les autres constituant le stock »⁷⁰⁶. Certains autres auteurs considèrent qu'il n'y pas lieu de distinguer s'il s'agit de fumures d'entretien ou de redressement⁷⁰⁷.

699 *Ibid.*

700 JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, 29 Juillet 2014, n° 122, par MOREAU. J.-P.

701 L'article prévoit que : « Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ».

702 JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, 29 Juillet 2014, n° 45, par MOREAU. J.-P.

703 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 542.

704 LEROY. M., La notion d' « amélioration culturale » dans le bail à ferme, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 41, 9 Octobre 1992, 101355.

705 JurisData n° 2005-030340. - Cass. 3° civ., 19 oct. 2005, n° 04-14.837, Bull. 2005 III N° 199, p. 181.

706 LEROY. M., La notion d' « amélioration culturale » dans le bail à ferme, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 41, 9 Octobre 1992, 101355.

707 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 542.

258. La preuve des améliorations culturelles, fumures et arrière-fumures suscite des difficultés. En cas d'absence d'état des lieux, il est très difficile de les prouver. En effet, la Cour de Cassation était, pendant longtemps, très stricte en la matière. Elle considérait que la preuve des améliorations culturelles ne pouvait résulter que d'une analyse du sol lors de l'entrée en jouissance du preneur et lors de son départ. Elle a censuré un juge du fond qui a désigné un expert qui avait pour mission de rechercher l'accroissement du potentiel de productivité du domaine⁷⁰⁸. La position de la Cour de cassation a été critiquée par la plupart des auteurs parce que l'élaboration d'un état des lieux à l'entrée de ferme était rare⁷⁰⁹. En 1982, la Haute juridiction a adopté une solution plus souple ; elle a admis que la preuve des améliorations culturelles puisse résulter de la comparaison du rendement d'exploitation au cours des cinq premières années et des cinq dernières années. Par la suite, la Cour de Cassation a réaffirmé à plusieurs reprises cette solution⁷¹⁰. Cette position a été aussi critiquée par un auteur : « Car, peut-être de façon paradoxale, une augmentation du rendement des productions entre l'entrée et la sortie de la ferme peut fort bien s'accompagner d'une dégradation de la composition naturelle du sol. L'amélioration génétique des plantes, l'usage de matériels de travail du sol plus performants, peuvent expliquer cette augmentation »⁷¹¹. Enfin, la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, qui a complété l'article L. 411-71 du Code rural relatif aux modes de calcul de l'indemnité due au preneur sortant⁷¹², a facilité la preuve de ces améliorations. Selon cette loi, le montant de l'indemnité peut être fixé par un expert et celui-ci peut recourir à toutes méthodes lui permettant d'évaluer, avec précision, le montant de l'indemnité due au preneur sortant (art. L. 411-71, 3° du C. rur. pêche marit.,).

259. En droit syrien, il n'existe aucun texte qui traite des améliorations culturelles. Selon les usages locaux, l'exploitant peut réaliser ces améliorations. Toutefois, l'article 559 du Code civil n'accorde au preneur le droit à indemnité de sortie que pour les améliorations apportées au fonds affermé avec l'accord du bailleur. À notre avis, cette disposition englobe les améliorations culturelles. Afin d'encourager l'exploitant à réaliser des actes bénéfiques pour la productivité du bien loué à long terme, nous conseillons au législateur syrien de consacrer dans la loi sur les relations agricoles des dispositions spéciales qui donnent au preneur la liberté de réali-

708JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, 29 Juillet 2014, n° 53, par MOREAU. J.-P.

709LEROY. M., La notion d' « amélioration culturelle » dans le bail à ferme, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 41, 9 Octobre 1992, 101355.

710JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, 29 Juillet 2014, n° 53, par MOREAU. J.-P.

711LEROY. M., La notion d' « amélioration culturelle » dans le bail à ferme, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière* n° 41, 9 Octobre 1992, 101355.

712JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, 29 Juillet 2014, n° 50, par MOREAU. J.-P.

ser des améliorations culturelles et foncières sur le fonds affermé et le droit à l'indemnité de sortie pour ces améliorations.

E- Liberté de chasser sur le fonds loué

260. Dans la continuité de la loi du 4 août 1789 qui reconnaissait la chasse comme un droit exclusif du propriétaire⁷¹³, « (...), la Révolution accorde à chacun le droit de chasse, mais à condition qu'il soit possesseur ou qu'il ait obtenu le consentement du propriétaire des terres sur lesquelles il souhaite exercer son talent. En un mot, le droit de chasse devient un attribut du droit de propriété »⁷¹⁴. En 1946, le législateur rural a accordé au preneur le droit de chasser sur le fonds loué⁷¹⁵. L'article 20 de la loi du 13 avril 1946 qui est devenu l'article L.415-7 du Code rural dispose que : « Le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué. ». Cette prérogative a été justifiée par certains auteurs par l'idée que : « celui qui nourrit le gibier a le droit de le tuer »⁷¹⁶. D'autres auteurs estiment que ce droit accordé au preneur exprime la victoire d'idées égalitaires⁷¹⁷.

713BORIES. A., Le droit de chasser du preneur à bail rural : un miroir aux alouettes ? : *RD. rur* 2008, études 12.
714ESTEVE. CH., Le droit de chasse en France de 1789 à 1914. Conflits d'usage et impasses juridiques, *Histoire & Sociétés Rurales*, Cairn 2004/1 (Vol. 21), p. 73-114.

715Il est à noter qu'un an après avoir reconnu au preneur le droit de chasser sur le fonds loué, le législateur rural a limité ce droit par le décret du 16 janvier 1947. L'article 5 a été inséré à l'article D. 415-5 du Code rural prévoit que le droit de chasser du preneur ne porte pas sur le gibier d'élevage. La difficulté se pose concernant la définition du gibier d'élevage. Selon le Doyen SAVATIER, le gibier d'élevage est : « le gibier non encore lâché en liberté, car, une fois libre, le gibier d'élevage ne se distingue plus ». Un autre auteur estime que le gibier d'élevage est le gibier : « né en captivité, nourri, gardé, protégé, retenu dans les parcs et volières appartenant à l'éleveur et dont la reproduction est surveillée et favorisée par le propriétaire de la chasse ou le détenteur du droit de chasse ». La jurisprudence a adopté la dernière solution. Cette définition a été critiquée par la doctrine car elle prive le preneur de chasser sur le bien loué parce qu'à l'époque de rédaction de ce texte il existe fréquemment des gibiers sauvages et les gibiers d'élevage se limitent aux gibiers des luxes. Mais aujourd'hui, l'élevage s'étend à toutes sortes de gibiers. De plus, il est presque impossible pour le chasseur de distinguer un gibier d'élevage d'un gibier autochtone.

Selon l'article D. 415-5 du Code rural si le bailleur ou le détenteur du droit de chasse impose des restrictions notamment quant au nombre de jours de chasse, à l'espèce, au sexe ou au nombre de pièces à tirer, en vue de la protection du gibier et de l'amélioration de la chasse, ces restrictions s'imposent au preneur. En cas d'abus de restrictions, le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux. La Cour suprême française a validé la décision de la cour d'appel d'Orléans qui a jugé licite la restriction du droit de chasser une fois par semaine lorsque que cette restriction s'impose au bailleur lui-même.

Les textes qui réglementent les associations communales de chasse réduisent aussi le droit de chasser du preneur. Selon l'article L. 422-16 du Code de l'environnement : « l'apport de ses droits de chasse par le propriétaire ou le détenteur de droits de chasse entraîne l'extinction de tous autres droits de chasser, sauf clause contraire passée entre les parties ». Mais selon l'article L.422-12, en cas d'apport du droit de chasse par le bailleur, le preneur a le droit d'être membre de l'association. En effet, cette disposition ne change rien parce que ce droit est accordé à tous les habitants de la commune.

Enfin, le plan de chasse du grand gibier, indiqué dans le Code de l'environnement, limite aussi le droit de chasser du preneur sur le domaine loué. Ce dernier, ne peut pas obtenir l'autorisation de chasser les grands animaux parce qu'il ne dispose d'un droit de chasse mais tout simplement d'un droit de chasser. Nous remarquons que les restrictions légales au droit de chasser accordé au preneur vident donc ce droit de son sens : V., SAVATIER. R., « Manuel juridique des baux ruraux », Dalloz, 2^e éd, 1952, n° 59. - ALAUZE. C., Le droit de chasser du fermier n'est-il devenu qu'un leurre ?, *Gaz.Pal*, 8 octobre 1974, II, p. 849.- BORIES.A, Le droit de chasser du preneur à bail rural : un miroir aux alouettes ?, *RD. rur*: 2008, études 12, n° 6.

716BORIES.A, Le droit de chasser du preneur à bail rural : un miroir aux alouettes ?, *RD. rur*: 2008, études 12.

717ALAUZE. C., Le droit de chasser du fermier n'est-il devenu qu'un leurre ?, *Gaz.Pal*, 8 octobre 1974, II, p. 849.

La doctrine française souligne que ce droit n'est pas un droit de chasse mais tout simplement un droit de chasser⁷¹⁸. Le droit de chasse appartient au propriétaire alors que le droit de chasser est strictement réservé au preneur. Il s'agit d'un droit personnel. Celui-ci ne peut pas le déléguer à un tiers. Les membres de sa famille, ses salariés, ses amis et les personnes vivant avec lui n'ont pas le droit de chasser sous peine de commettre le délit de chasse sur le terrain d'autrui⁷¹⁹. En cas de décès du preneur, seul l'héritier, qui continue l'exploitation, bénéficie de ce droit. Il importe d'indiquer que la mise à disposition du droit de chasser à un tiers ne constitue pas une sous-location prohibée. Le propriétaire n'a donc pas le droit de demander la résiliation. Il peut cependant revendiquer l'annulation de la cession et demander des dommages-intérêts s'il a subi un préjudice⁷²⁰.

La Cour suprême française a censuré une cour d'appel qui a résilié un bail rural au motif que la mise à disposition à une société du droit de chasser par le preneur constitue une sous-location prohibée. La Cour de cassation a justifié sa décision : « Qu'en statuant ainsi, alors que la location d'un droit de chasse n'ayant pas pour effet de substituer au preneur, un autre exploitant dans tout ou partie du fonds donné à bail, ne constitue pas une sous-location interdite au sens de l'article L.411-35 du Code rural, la cour d'appel a violé le texte susvisé »⁷²¹. Les dispositions relatives au droit de chasser sont d'ordre public, le bailleur ne peut pas priver le preneur de cette prérogative par stipulation contraire. En 2006, le législateur a permis aux parties de déroger aux dispositions de l'article L.415-7 en matière du bail cessible hors cadre familial⁷²² sous condition que la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux valide la stipulation contractuelle.

261. En revanche, le preneur peut renoncer à son droit de chasser. Dans ce cas, il doit informer le bailleur⁷²³ par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 1^{er} janvier précédant chaque campagne de chasse. Mais tout acte de chasse accompli par le preneur sur le fonds le prive de ce choix⁷²⁴. Selon certains auteurs⁷²⁵, le preneur peut renoncer à son droit par une autre forme prévue par le droit rural et à n'importe quel moment. La renonciation peut

718DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 328.

719BORIES. A, Le droit de chasser du preneur à bail rural : un miroir aux alouettes ?, *RD. rur* 2008, études 12. - L'article R.428-1, 1° du code de l'environnement prévoit que « Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe le fait de chasser : Sur le terrain d'autrui sans le consentement du propriétaire ou du détenteur du droit de chasse ».

720Jcl. Rural, V° Baux ruraux- - Fasc. 40 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 17 Novembre 2016, n° 173, par MOREAU. J.-P.

721Cass. 3^e civ, 16 juin 1999, JurisData n° 1999-002480, Bull civ 1999, III, n° 144, p. 99.

722 La loi d'orientation agricole n° 2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 2 JORF 6 janvier 2006.

723Article L. 415-7, 2° du Code rural et de la pêche maritime.

724Article D. 415-2 du Code rural et de la pêche maritime.

725POIREL. P., *op. cit.*, n° 46.

résulter par exemple : « d'une intervention du fermier dans un bail de chasse consenti à des tiers ou d'une clause spéciale du bail à ferme »⁷²⁶. Cet avis a été critiqué parce qu'il est contraire au caractère impératif du droit de chasser, l'article L.415-12 du Code rural répute non écrite toute stipulation restrictive des droits accordés au preneur par le statut du fermage⁷²⁷. Enfin, il est recommandé au preneur qui ne veut pas chasser, d'informer le bailleur de sa décision pour qu'il garde son droit à réparation intégrale des dégâts causés par le gibier⁷²⁸. Même après avoir renoncé expressément à son droit, le preneur a le droit de détruire les animaux malfaisants et nuisibles qui endommagent son exploitation⁷²⁹.

262. En droit syrien, il n'existe aucun texte qui prévoit que le preneur a le droit de chasser sur le bien affermé. Une partie de la doctrine considère que le droit de chasse est un accessoire du fonds loué. Dans cette perspective, le preneur a le droit d'y chasser, même si le bailleur garde ce droit sur la terre louée. Se pose alors la question de l'usage de ce droit par les membres de la famille et le personnel du preneur. Selon la même doctrine, ils n'ont pas le droit de chasser et ce droit est réservé exclusivement au preneur⁷³⁰.

726Jcl. Rural, V° Baux ruraux- - Fasc. 40 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 17 Novembre 2016, n° 175, par MOREAU. J.-P.

727BORIES. A., Le droit de chasser du preneur à bail rural : un miroir aux alouettes ?, *RD. rur.* 2008, études 12, n° 4.

728POIREL. P., *op. cit.*, n° 46.

729COTTON.G., CHANDELLIER.J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n° 628.

730AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 171.

Chapitre 2- L'équilibre par une liberté d'investissement élargie

263. Le droit rural français assure au preneur une certaine liberté d'investissement en lui accordant le droit de réaliser divers travaux sur le fonds affermé. Cette liberté est renforcée par un système d'indemnisation du preneur en fin de bail pour les investissements qu'il a apportés au fonds affermé⁷³¹. De plus, le droit français accorde au preneur la faculté de céder ces investissements au cours du bail. Toutefois, pour protéger les intérêts légitimes du bailleur, la liberté d'investissement du preneur n'est pas absolue. Le preneur doit obtenir l'autorisation préalable du bailleur pour certains travaux et l'informer pour certains autres (**Section 2**). A la différence du droit français, le droit syrien prive l'exploitant de la liberté d'investissement et impose au preneur d'obtenir l'accord préalable du bailleur pour tout type de travaux (**section 1**).

731 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 544.

Section 1- La situation en Syrie : manque de dispositions garantissant la liberté d'investissement du preneur

264. En l'absence de dispositions spéciales accordant à l'exploitant la possibilité d'effectuer certains travaux sur le fonds affermé, le preneur est soumis à l'article 559 du Code civil selon lequel il peut effectuer des travaux sur le fonds loué qu'après l'autorisation préalable du bailleur. Il faut donc distinguer la situation où l'autorisation a été accordée (§1), de celle où l'autorisation n'a pas été requise (§2).

§ 1- Les améliorations apportées au fonds loué avec l'accord du bailleur

265. À la différence du statut du fermage, le statut du *Mozara 'a* n'accorde pas à l'exploitant la liberté de réaliser des investissements sur le fonds loué. Tous les travaux sont soumis à l'accord préalable du bailleur.

Selon l'article 193 de l'ancienne loi sur les relations de 1958, l'exploitant sortant qui a apporté au fonds loué des améliorations non prévues par le contrat, a le droit de demander une indemnité pour ces améliorations. L'article 193 impose deux conditions cumulatives pour que le preneur puisse prétendre à l'indemnisation des investissements effectués sur le bien loué. D'une part, il ne peut construire ou planter ou apporter d'autres améliorations sur le fonds loué que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du bailleur. Cette autorisation doit être claire et non équivoque. À notre avis, l'accord tacite du bailleur n'est pas suffisant. La connaissance par le bailleur des améliorations sans contestation ne signifie pas qu'il les a acceptées. En outre, en cas de refus du bailleur, l'exploitant ne peut pas saisir le tribunal de première instance pour faire autoriser les travaux⁷³². D'autre part, l'exploitant doit quitter le bien loué au plus tard six ans à compter de la date de l'exécution des améliorations. Le législateur syrien présume que six ans d'exploitation sont suffisants pour que soient amorties les améliorations. Si l'exploitant reste sur le fonds loué plus de six ans après la réalisation d'améliorations, il ne peut prétendre à aucune indemnité à l'expiration du bail. En effet, le législateur syrien fixe une durée maximale d'amortissement à six ans pour tous les travaux. Comme, en pratique, il

⁷³²La loi syrienne en matière d'améliorations de plantation ou de construction ressemble ainsi au droit français en matière de construction d'une maison d'habitation : JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, 29 Juillet 2014, n° 66, par MOREAU. J.-P.

existe des travaux dont la période d'amortissement dépasse plus de six ans, cette règle empêche l'exploitant de réaliser d'importants investissements sur le fonds loué, car il sait qu'il ne pourra pas être indemnisé.

L'article 173 (paragraphe d) de l'ancienne loi sur les relations agricoles de 1958 prévoit des dispositions spéciales en cas d'exercice du droit de reprise pour exploiter personnellement le bien loué. Il énonce que l'exploitant évincé a le droit de demander au propriétaire de lui indemniser le coût de construction ou d'améliorations qu'il a apportées au fonds loué. En effet, le texte ne précise pas la nature des améliorations (améliorations culturales ou foncières ou les deux). De plus, l'article 173, à la différence de l'article 193, n'indique pas que l'exploitant doit obtenir préalablement l'accord écrit du propriétaire. La question qui se pose est donc la suivante : l'exploitant doit-il demander l'accord écrit du bailleur pour être indemnisé ? Autrement dit, les conditions de l'article 193 relatives aux améliorations apportées au bien loué lors de l'expiration du bail rural sont-elles applicables en cas de reprise pour exploiter ? Selon la doctrine et la jurisprudence syriennes, ces conditions sont applicables cumulativement aux améliorations en cas du droit de reprise pour exploiter personnellement le fonds affermé. Il en résulte que si le bailleur exerce son droit de reprise six ans après la réalisation de ces améliorations, l'exploitant ne peut pas prétendre à une indemnité même s'il a obtenu préalablement l'accord écrit du bailleur. Le législateur syrien aurait dû adopter, à l'instar du droit français, un régime de faveur en cas de reprise pour exploiter le fonds loué⁷³³, car, dans ce cas, le bailleur met fin au bail sans faute du preneur et contre son gré.

Selon, le paragraphe h de l'article 173, les dispositions relatives aux indemnités dues au preneur sortant en cas d'exercice du droit de reprise pour exploiter personnellement le bien loué, sont d'ordre public ; toute renonciation, au cours du bail, à l'indemnité d'améliorations en cas de reprise pour exploiter, est réputée non écrite. Toutefois, après l'expiration du contrat de *Mozara'a*, l'exploitant peut renoncer à l'indemnité qui devient un droit acquis. Le texte précise que cette indemnité ne peut être payée qu'après les privilèges judiciaires et ceux du Trésor Public.

Dans ce contexte, nous remarquons que l'ancienne loi syrienne sur les relations agricoles n° 134 de 1958 n'accorde au preneur aucune liberté d'investissement. Tous les travaux envisageables par l'exploitant sont soumis à l'accord préalable et écrit du bailleur. De plus, la loi syrienne ne prévoit aucune possibilité de recours au juge en cas de refus du bailleur.

⁷³³*Ibid.*, n° 82.

266. La nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 ne prévoit pas de disposition particulière à propos de constructions, plantations et améliorations apportées au bien loué par le preneur. Les dispositions du Code civil sont donc applicables en la matière. Or, le Code civil syrien a consacré un article spécial pour les améliorations apportées au fonds loué et pour l'indemnité due au preneur sortant. Ce code subordonne tous les travaux à l'autorisation préalable du bailleur. L'article 559, n°1 de ce code dispose que si le preneur a effectué sur le fonds loué des constructions ou des plantations ou d'autres améliorations qui ont augmenté la valeur du fonds, avec l'accord de bailleur, ce dernier est tenu, à l'expiration du bail, de rembourser au preneur sortant soit le coût des travaux soit la plus-value, sauf convention contraire. L'accord du bailleur peut être prévu par clause contractuelle ou en cours du bail par une convention indépendante. Les dispositions de l'article 559 ont un caractère supplétif, le bailleur pouvant insérer dans le bail une clause contractuelle selon laquelle le preneur est autorisé à effectuer des améliorations sur le fonds loué, mais qu'il n'aura droit à aucune indemnité à l'expiration du bail. Si le preneur a obtenu l'accord tacite du bailleur, ce dernier est tenu de lui verser, soit le coût des travaux, soit la plus-value.

Le preneur qui a effectué des travaux sur le fonds loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, n' a pas le droit d'enlever les améliorations sans l'accord du bailleur ni au cours du bail ni à l'expiration, car selon la doctrine⁷³⁴, le bailleur est propriétaire de ces améliorations depuis la création. Après avoir effectué ces améliorations, le droit du preneur se limite donc aux indemnisation sus-mentionnées. Autrement dit, la doctrine syrienne adopte la théorie de l'accession immédiate pour les travaux réalisés sur le fonds loué après l'accord préalable du bailleur.

D'ailleurs, le preneur effectuant des améliorations sur le bien affermé sans l'accord préalable du bailleur, ne peut prétendre à aucune indemnité (§ 2).

§ 2- Les améliorations apportées au fonds loué sans autorisation du bailleur

267. Selon l'article 559, 2° du Code civil syrien, si le preneur effectue des améliorations sur le fonds loué sans obtenir l'accord du bailleur, il perd non seulement son droit à indemnité de sortie, mais le bailleur peut aussi l'obliger à remettre en état le bien loué. De plus, le bailleur peut demander le paiement de dommages-intérêts s'il a subi un préjudice.

734AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 431 et 433.

Le bailleur peut également décider de conserver la propriété des plantations, des constructions et des améliorations apportées au fonds loué sans son autorisation. Dans ce cas, le bailleur doit verser au preneur sortant soit le coût des travaux, soit la plus-value. Autrement dit, le bailleur doit indemniser le preneur sortant comme si les travaux avaient été réalisés avec son accord. Selon l'article 559, n° 3, si le bailleur décide de conserver les améliorations apportées au fonds loué sans son autorisations, il peut demander au juge un délai de paiement. L'article 559, à la différence de l'article L. 411-76 du Code rural, ne précise pas la durée de ce délai, le juge du fond le fixe souverainement.

268. Nous constatons que les dispositions de l'article 559 du Code civil syrien ressemble à celles de l'article 555 du Code civil français ; mais la différence entre les deux articles est que l'article 559 ne s'applique qu'aux améliorations apportées par le preneur sortant, alors que l'article 555 du Code civil français pose des principes généraux applicables non seulement au preneur sortant mais aussi aux tiers⁷³⁵.

Nous constatons que le droit syrien n'autorise le preneur à investir sur le fonds loué qu'après autorisation préalable du bailleur. A défaut d'accord de ce dernier, l'article 559 du Code civil syrien, à la différence du droit français, n'accorde pas au preneur la possibilité de saisir le juge pour faire autoriser les investissements sur le fonds loué malgré l'opposition du bailleur. Autrement dit, les dispositions syriennes relatives à l'indemnité due au preneur sortant n'encourage pas ce dernier à réaliser des améliorations et des investissements sur le fonds loué, car de telles dispositions ne tiennent compte que des intérêts du bailleur.

735L'article dispose que : « lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds. Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages. Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent ».

Section 2- Assurer au preneur une liberté d'investissement équilibrée en droit syrien

269. L'idée, ici, est de voir comment assurer une liberté d'investissement plus équilibrée au bénéfice du preneur après analyse des dispositions du droit français relatives aux travaux sur le fonds loué (§ 1) et aux indemnités pour les investissements réalisés sur le fonds affermé (§ 2).

§ 1- Liberté par le droit du preneur de réaliser des travaux sur le fonds affermé

270. La loi française accorde au preneur un droit d'agir sur le fonds loué. Toutefois, pour protéger les intérêts du bailleur, ce droit n'est pas absolu. Il est strictement encadré et pratiqué sous le contrôle du bailleur. Les travaux doivent d'une part être réalisés conformément aux procédures prévues par le statut des baux ruraux (A), d'autre part être utiles à l'exploitation (B).

A- Respect des procédures légales

271. L'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime ne soumet pas les travaux indemnisables au même régime juridique, il distingue les travaux subordonnés à un simple droit d'opposition du bailleur (1), des travaux soumis à autorisation préalable du bailleur. Il n'existe donc pas de travaux libres (2) mais un degré de contrôle du bailleur variable selon la nature des travaux envisagés⁷³⁶.

1-Travaux subordonnés à un simple droit opposition du bailleur

272. L'article L. 411-73-I, 1 du Code rural et de la pêche maritime autorise le preneur à réaliser certains travaux sans l'autorisation préalable du bailleur. Toutefois, la liberté du preneur n'est pas totale : il doit informer préalablement le bailleur. Cette procédure légère s'explique :

⁷³⁶Répertoire de droit immobilier, Bail rural, Dalloz, Octobre 2013, n° 678, par PRIGENT. S.

ces travaux n'apportent pas souvent de modifications importantes à la structure du bien loué⁷³⁷ ; ils sont nécessaires à la liberté d'exploitation du preneur et ne coûtent pas trop chers au bailleur⁷³⁸. Le bailleur dispose d'un droit d'opposition qui devient « une prérogative purement formelle » parce que dès lors que les travaux présentent un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation, il sera très difficile de les remettre en cause et de priver le preneur de l'indemnité de sortie⁷³⁹.

L'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime classe les travaux indemnisables sans l'accord du bailleur en trois catégories : travaux autorisés par la loi, travaux autorisés par l'autorité administrative⁷⁴⁰ et les travaux amortis au plus tard six ans après l'expiration du bail.

a- Travaux autorisés par la loi

273. Il s'agit des travaux d'amélioration de l'habitat. Selon l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime, les travaux, dispensés d'autorisation par la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat et les textes pris pour son application, peuvent être exécutés sans l'accord préalable du bailleur, Cette loi organise l'exécution des travaux destinés à rendre les locaux d'habitation conforme à des normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort. Le décret d'application n° 68-976 du 9 novembre 1968 vise essentiellement l'étanchéité, les canalisations, les ouvertures ainsi que les installations de l'eau, du gaz et de l'électricité, le chauffage, l'équipement sanitaire et les salles d'eau⁷⁴¹. La Cour d'appel de Bordeaux a jugé que : « Les travaux d'électricité, de pose d'un chauffage central, d'installation d'une salle de bain avec baignoire, de pose d'un carrelage sur un sol en ciment brut réalisés dans le bâtiment servant à l'habitation du preneur et à sa famille ne sont nullement des travaux somptuaires dans le seul but de satisfaire à ses exigences personnelles en matière de confort, mais bien plutôt d'une simple mise aux normes d'une habitation qui était jusque-là, très largement dépourvue des commodités considérées, à la fin du 20e siècle, comme conformes, à des normes d'habitation et de confort minimales. De telles améliorations étant nécessaires à la continuité de l'exploitation agricole dès lors qu'il s'agit du lieu de vie quoti-

737CHESNE G. La liberté économique du preneur, *RD. rur.* 1985, p. 263.

738DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 559.

739CHESNE G. La liberté économique du preneur, *RD. rur.* 1985, p. 263.

740GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 82.

741DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 560,- JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 55, par MOREAU. J.-P.

diennne de l'exploitant. Les travaux ouvrent bien droit à indemnisation du preneur »⁷⁴². Il importe de souligner que le bailleur n'est pas tenu légalement d'exécuter ces travaux et que le preneur ne peut les réaliser sans l'autorisation du bailleur qu'à condition de respecter les procédures prévues par l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime⁷⁴³.

Il est souhaitable que le droit syrien, à l'instar du droit français, accorde au preneur la possibilité d'effectuer les travaux autorisés par la loi sans l'autorisation préalable du bailleur, et qu'il lui donne droit à l'indemnité de sortie pour ces travaux.

b- Travaux autorisés par l'autorité administrative

274. Il s'agit des travaux d'amélioration de bâtiments d'exploitation existants. Aux termes de l'article L. 411-73 du Code rural, sont indemnisables les travaux réalisés sans l'autorisation du bailleur figurant sur une liste établie par une décision administrative pour chaque région naturelle, en tenant compte de la structure et de la vocation des exploitations. Cette liste « ne pourra comprendre que les travaux nécessités par les conditions locales et afférents en ce qui concerne l'amélioration des bâtiments d'exploitation existants, à l'installation de l'eau et de l'électricité dans ceux-ci, à la protection du cheptel vif dans les conditions de salubrité et à la conservation des récoltes et des éléments fertilisants organiques et, en ce qui concerne les ouvrages incorporés au sol, à la participation à des opérations collectives d'assainissement, de drainage et d'irrigation, ainsi qu'aux travaux techniques assurant une meilleure productivité des sols sans changer leur destination naturelle »⁷⁴⁴. La rédaction de l'article L. 311-73 est floue et imprécise, « la notion de travaux techniques laissant libre cours à toutes les interprétations »⁷⁴⁵. L'autorité administrative dispose donc d'un large pouvoir pour la définition de ces travaux⁷⁴⁶.

275. Il importe d'indiquer que ne sont pas subordonnés à l'autorisation préalable du bailleur non seulement les travaux autorisés, mais aussi ceux imposés par l'autorité administrative. Il a ainsi été jugé que : « Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions demandant l'indem-

742CA Bordeaux, ch. soc, 17 déc 2009 : JurisData n° 2009-020831.

743JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 56, par MOREAU, J.-P.

744Ibid., n° 57.

745DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 562.

746Il est à noter que, selon l'article L. 311-73, pour les travaux inclus dans des opérations collectives de drainage ou d'irrigation, le preneur doit joindre à sa proposition, notifiée au bailleur, l'engagement écrit d'acquitter les taxes syndicales correspondantes qui sont alors recouvrées par voie de rôle annexe. Dans ce cas, l'accord du bailleur emporte mandat d'être représenté par le preneur au sein de l'association syndicale ou foncière qui a la maîtrise des travaux.

nisation des améliorations culturelles et sans examiner les éléments produits justifiant l'information du bailleur et la réalisation des travaux de mise aux normes imposés par l'autorité administrative ne nécessitant pas l'acceptation expresse du propriétaire, ainsi que leur durée d'amortissement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé »⁷⁴⁷. En l'espèce, un preneur a financé au cours du bail des travaux de mise aux normes sur le bien loué. À l'expiration du bail, il a demandé au bailleur de l'indemniser. La Cour d'appel de Lyon a rejeté la demande du preneur au motif qu'il ne rapportait pas la preuve que le bailleur avait donné son accord à la réalisation des travaux litigieux. La Cour de cassation a censuré la Cour d'appel, considérant que les travaux de mise aux normes imposés par l'autorité administrative ne nécessitaient pas l'acceptation expresse du propriétaire, mais seulement une information. Le preneur est donc assuré d'être indemnisé pour les travaux décrétés par l'autorité administrative ⁷⁴⁸.

Nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à autoriser au preneur d'exécuter les travaux autorisés et/ou imposés par l'Administration sans avoir besoin de l'accord préalable du bailleur, et à lui ouvrir droit à l'indemnité de sortie pour ces travaux.

c- Travaux amortis

276. Selon l'article L. 411-73-I, 1 du Code rural et de la pêche maritime, sont indemnisables sans l'autorisation du bailleur tous les travaux dont la période d'amortissement calculée dans les conditions fixées par l'article L. 411-71, ne dépasse pas la durée du bail de plus de six ans. « Toutefois, lorsqu'il n'a pas reçu congé dans le délai prévu à l'article L. 411-47 ou à l'article L. 416-3, selon les cas, il est ajouté à la durée du bail en cours, celle du nouveau bail y compris la prorogation de plein droit prévue à l'article L. 411-58, deuxième alinéa »⁷⁴⁹. Il importe d'indiquer que l'article L. 411-73-I, 1 écarte expressément les travaux concernant les productions hors sol ainsi que les plantations. En cas de renouvellement du bail, la durée à courir s'ajoute au nouveau bail. Cette disposition s'applique aussi en cas de prorogation du bail en raison de l'âge du preneur⁷⁵⁰.

Les travaux doivent avoir une durée maximale d'amortissement de six ans. Cette durée commence à courir à partir de l'expiration du bail et non pas de la réalisation des travaux. Par

⁷⁴⁷Cass. 3^e civ., 20 oct. 2016, n^o 15-20.364 : *RD. rur.*, janvier 2017, comm. 1, obs. CREVEL. S.

⁷⁴⁸*RD. rur.*, janvier 2017, comm. 1, obs. CREVEL. S.

⁷⁴⁹C. rur. pêche marit., art. L. 411-71.

⁷⁵⁰COTTON.G., CHANDELLIER.J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n^o 1911.

exemple, dans un bail de neuf ans, le preneur peut réaliser, sans l'autorisation préalable du bailleur, des travaux dont la durée maximale d'amortissements est 15 ans (9+6= 15). En cas de renouvellement du bail ou de bail à long terme, le preneur peut réaliser des travaux dont la durée d'amortissement dépasse 15 ans⁷⁵¹.

277. À la différence du droit français, l'ancienne loi sur les relations agricoles de 1958 n'autorise pas le preneur à réaliser de travaux sur le fonds loué sans l'accord écrit du bailleur, même si leur période d'amortissement ne dépasse pas six ans. De plus, à la différence du droit français, la durée d'amortissement commence à courir de la date d'exécution des travaux et non pas à l'expiration du bail. Enfin, le législateur syrien fixe de façon irréfragable une durée maximale d'amortissements de six ans pour tout type de travaux. Si l'exploitant reste sur le fonds loué plus de six ans après la réalisation d'amélioration, de plantation ou de construction, il ne peut prétendre à aucune indemnité en fin de bail même si les travaux ont été réalisés avec l'accord écrit du bailleur. De même, le Code civil syrien et la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 n'autorisent pas le preneur à effectuer des travaux sur le fonds loué sans l'accord préalable du bailleur même si leur période d'amortissement ne dépasse pas six ans. Pour encourager le preneur à réaliser des investissements et des améliorations sur l'exploitation agricole, nous appelons le législateur syrien à suivre son homologue français en autorisant le preneur à effectuer, sans l'autorisation du bailleur, des travaux d'investissement dont la durée d'amortissement ne dépasse pas six ans.

751JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 58, par MOREAU. J.-P.

d- Procédure de notification

278. Aux termes de l'article L. 411-73 du Code rural, deux mois avant l'exécution des travaux exposés plus haut, « le preneur doit communiquer au bailleur un état descriptif et estimatif de ceux-ci. Le bailleur peut soit décider de les prendre à sa charge, soit en cas de désaccord sur les travaux envisagés ou sur leurs modalités d'exécution, pour des motifs sérieux et légitimes, saisir le tribunal paritaire, dans un délai de deux mois à peine de forclusion. Le preneur peut exécuter ou faire exécuter ces travaux si aucune opposition n'a été formée, si le tribunal n'a pas admis la recevabilité ou le bien-fondé des motifs de l'opposition dont il a été saisi, ou si le bailleur n'a pas entrepris, dans le délai d'un an, les travaux qu'il s'est engagé à exécuter ». Le preneur qui méconnaît la procédure de notification prévue par la loi, perd son droit à indemnité. La haute juridiction française a jugé : « doit être cassé l'arrêt qui retient que les travaux d'amélioration de l'habitat exécutés en cours de bail ouvraient droit à indemnité, tout en constatant que les preneurs ne pouvaient justifier des formalités de communication préalable au bailleur des projets de travaux d'amélioration de l'habitat »⁷⁵².

Ce système de notification garantit la liberté d'investissement du preneur et l'encourage à effectuer des améliorations sur le fonds loué : « avec ce système, il est clair que la liberté de créer sur les biens loués est peu affectée. Le droit de contrôle du bailleur est, en quelque sorte, un droit second par rapport au droit d'initiative du preneur. Le bailleur peut également s'opposer aux améliorations en invoquant des motifs sérieux et légitimes. La charge de la preuve pèse sur lui. Il doit établir le motif de son opposition, le juge en appréciant ensuite le bien-fondé. Ce mécanisme joue au détriment des bailleurs et, dans les faits, il semble les décourager d'exercer leur droit devant les tribunaux. Par contrecoup, il facilite les investissements du preneur sur le fonds et, d'une certaine manière, il renforce sa liberté de créer »⁷⁵³.

279. Le Code civil et les lois syriennes sur les relations agricoles n'autorisent le preneur à apporter une amélioration au fonds loué qu'après avoir obtenu l'accord préalable du bailleur. Les textes syriens privent le preneur de la liberté d'investissement sur les biens loués. Or, l'agriculture moderne exige de l'exploitant « un esprit d'initiative et une disponibilité tels qu'ils doivent être prêts, à tout moment, à réorienter leurs productions pour sacrifier aux lois

752Cass. 3^e civ., 18 févr. 2014, n° 12-26.258 : JurisData n° 2014-002932; *RD. rur.* 2014, comm. 148.

753CHESNE. G., La liberté économique du preneur, *RD. rur.* 1985, p. 263.

fluctuantes du commerce »⁷⁵⁴. Pour assurer au preneur une réelle liberté d'investissement et pour ne pas le laisser à la merci du bailleur, nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à intégrer dans la loi sur les relations agricoles le système de notification préalable au lieu et place de l'autorisation préalable, notamment pour les travaux qui ne changent ni la structure ni la destination du bien loué et ne coûtent pas trop cher au bailleur.

2- Travaux subordonnés à une autorisation préalable du bailleur

280. L'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime distingue deux régimes d'autorisation selon la nature de travaux envisageables sur les biens loués.

a- Plantations et construction de bâtiments de production hors sol

281. Selon l'article L. 411-73 du Code rural, s'ils ne sont pas prévus par clause contractuelle, « les plantations, les constructions de bâtiments destinées à une production hors sol ainsi que les travaux réalisés dans le cadre de la production et, le cas échéant, de la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, sont subordonnés à la procédure d'autorisation préalable du bailleur ». Pour obtenir l'autorisation du bailleur, le preneur doit notifier sa proposition au bailleur, avant le début des travaux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. La Cour de cassation, à plusieurs reprises, a jugé que l'autorisation doit être demandée avant le commencement des travaux ou des plantations⁷⁵⁵. Le bailleur pourrait donner son autorisation après que les travaux soient réalisés, mais dans ce cas, le preneur est à la merci du bailleur parce que si ce dernier refuse de ratifier les travaux du preneur, celui-ci ne pourra plus saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour faire autoriser ces travaux et perd tout droit à indemnité⁷⁵⁶. En outre, le bailleur doit donner son autorisation de façon claire sans équivoque. Il a été jugé « Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence d'opposition ou d'objection ne peut équivaloir à une acceptation, la cour d'appel a violé les textes susvisés »⁷⁵⁷. En l'espèce, le preneur a réalisé des travaux sur le fonds affermé tels que la réhabilitation des bâtiments, des travaux de drainage, l'édification de clôtures. Il a demandé des indemnités à son bailleur pour ces améliorations

754Recueil Dalloz 1999, La liberté économique du preneur à bail rural confrontée au droit de contrôle du propriétaire, p. 218, par CREVEL. S.

755JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 63, par MOREAU. J.-P.

756DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 557.

757Cass. 3^e civ., 8 juill. 2008, n° 07-14.602, JurisData n° 2008-044836.

sans apporter la preuve que le bailleur ait autorisé les travaux. La cour d'appel de Grenoble a condamné le bailleur à payer au preneur une indemnité pour ces améliorations « constatation faite de ce qu'il n'était pas en mesure de démontrer avoir refusé la réalisation de travaux importants dont il avait eu nécessairement connaissance tant ils étaient visibles »⁷⁵⁸. La Cour de cassation a censuré la Cour d'appel en relevant que « l'absence d'opposition ne peut équivaloir à une acceptation ».

Selon l'article L. 411-73 Code rural et de la pêche maritime, « en cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les travaux peuvent être autorisés par le tribunal paritaire à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le tribunal paritaire ». Le juge a un large pouvoir d'appréciation, il peut autoriser le preneur à réaliser les travaux exposés plus haut, mais le bailleur peut y faire obstacle en décidant de réaliser les travaux à ses frais. Dans ce cas, il peut demander au preneur une majoration du fermage⁷⁵⁹.

282. En droit syrien, ces travaux, à l'instar du droit français, sont subordonnés à une autorisation préalable du bailleur, mais à la différence du droit français, le preneur est à la merci du bailleur parce que si celui-ci refuse d'autoriser les travaux, ni les lois sur les relations agricoles, ni le Code civil n'accordent au preneur le droit de s'adresser au juge pour faire autoriser ces travaux. Afin d'assurer la liberté d'investissement et d'initiative du preneur, nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à donner au preneur la possibilité de saisir le juge pour faire autoriser les investissements sur le fonds loué en cas de refus abusif du bailleur.

b- Construction d'une maison d'habitation

283. Pour les constructions d'habitations, l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime est plus exigeant. Il n'autorise le preneur à construire ou faire construire un bâtiment d'habitation sur un bien compris dans le bail que s'il a obtenu au préalable l'accord écrit du bailleur. Le locataire exécute alors les travaux à ses frais et supporte les impôts et taxes afférents au bâtiment construit. Une autorisation tacite du bailleur n'est pas suffisante. En cas de refus du bailleur, selon la doctrine, le recours du preneur au tribunal paritaire des baux ruraux n'est pas possible pour la construction d'une maison d'habitation, mais seulement pour les

⁷⁵⁸RD. rur n° 366, Oct. 2008, comm. 167, note CREVEL. S.

⁷⁵⁹DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 557.

plantations et les constructions de bâtiments destinés à une production hors-sol⁷⁶⁰. La Cour d'appel de Bordeaux a suivi l'avis de la doctrine, elle a décidé que : « L'installation d'un mobil-home, qui implique un raccordement à des installations d'assainissement et l'assujettissement à la taxe foncière, est exclue des travaux que, aux termes de l'article L. 411-73 du Code rural, le preneur peut faire sans l'autorisation préalable du bailleur. Dès lors que le preneur ne pouvait installer le mobil-home sans autorisation de son propriétaire, le Tribunal paritaire n'a pas vocation à autoriser ce genre d'installation au lieu et place du bailleur »⁷⁶¹.

284. Dans le système juridique syrien, tous les travaux, même les plus simples, sont soumis à une procédure ressemblant à celle qui concerne la construction d'une maison d'habitation en droit français. Pour assurer la liberté d'investissement du preneur, nous appelons le législateur syrien à ne subordonner à l'autorisation préalable du bailleur que les plus gros travaux comme la construction d'une maison d'habitation.

c- Autres travaux

285. Selon l'article L. 411-73-I, 3 du Code rural, le preneur envisageant d'exécuter des travaux, qui ne sont pas soumis à un régime particulier d'autorisation ou de notification, tels que l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment d'habitation, l'édification d'une stabulation libre ou l'installation d'un silo⁷⁶², doit notifier son projet, en même temps au bailleur et au comité technique départemental. Le bailleur peut décider de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur. « En cas de refus du bailleur d'exécuter les travaux, ou s'il ne répond pas dans les deux mois qui suivent la notification de la proposition du preneur, celui-ci saisit le comité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal adressée au préfet. A l'appui de sa saisine, le preneur doit fournir le descriptif et le devis des travaux envisagés, ainsi que toutes les informations utiles au comité pour l'application des dispositions de l'article R. 411-25, à moins qu'il n'ait déjà transmis ces pièces au comité. Le préfet enregistre la saisine du preneur et en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal »⁷⁶³. « Le comité technique départemental émet un avis motivé qui prend en considération : 1° Les améliorations que les travaux envisagés peuvent apporter au fonds loué ; 2° L'utilité économique et technique des travaux compte tenu des orientations régio-

⁷⁶⁰*Ibid.*, n° 558. - BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 403.

⁷⁶¹CA Bordeaux, ch. soc., 5 avr. 2007 : JurisData : 2007-335585.

⁷⁶²JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 67, par MOREAU. J.-P.,

⁷⁶³Article R. 411-22 du Code rural et de la pêche maritime.

nales de production, leur rentabilité pour l'exploitation et leurs répercussions sur les conditions de travail ; 3° La localisation et l'emprise des travaux en tenant compte, en particulier, de l'incidence du projet tant sur le fonds loué et l'exploitation que sur les fonds voisins et l'environnement »⁷⁶⁴. « Le comité technique départemental dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis à compter de la saisine ou de la réception des pièces qu'il a demandées lorsqu'il a estimé le dossier incomplet. L'avis ainsi émis est notifié au preneur et au bailleur par le commissaire de la République dans un délai de quinze jours à compter de son adoption par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Le comité technique peut proposer des modifications au projet présenté, à sa localisation et à son assiette. Dans ce cas, son avis est considéré comme favorable si le preneur notifie son accord sur les modifications proposées au commissaire de la République et au bailleur dans un délai d'un mois après la notification de cet avis »⁷⁶⁵. « Lorsque le comité technique départemental donne un avis favorable aux travaux, le bailleur dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification de cet avis pour saisir le tribunal paritaire des baux ruraux. En cas de modifications au projet, ce délai court à compter de la notification de l'accord donné par le preneur à ces modifications »⁷⁶⁶. En cas d'avis défavorable de comité, selon la doctrine, le preneur a la possibilité de saisir le tribunal paritaire pour se faire autoriser les travaux⁷⁶⁷.

Le régime d'information du comité technique départemental renforce la liberté d'investissement du preneur : « il inverse, en effet, la procédure. Le preneur n'a pas à saisir le tribunal paritaire pour vaincre l'hostilité du bailleur. La loi l'oblige seulement à informer le comité technique. Si celui-ci accueille favorablement le projet du preneur, c'est au bailleur qu'il incombe d'engager le contrôle judiciaire et de démontrer le bien-fondé de son opposition. Vu la position adoptée par le comité technique départemental, le rôle sera difficile à tenir. Aussi, est-il permis de penser qu'il n'exercera que rarement son droit d'opposition ; dans cette perspective, le preneur pourra réaliser les travaux sans retard »⁷⁶⁸.

Il est à noter que l'ancienne rédaction de l'article L. 411-73 du Code rural permettait au preneur d'effectuer librement les améliorations culturales et foncières définies à l'article L. 411-28. Or, la rédaction actuelle de l'article L. 411-28⁷⁶⁹ du Code rural et de la pêche mari-

764Article R. 411-25 du Code rural et de la pêche maritime.

765Article R. 411-26 du Code rural et de la pêche maritime.

766Article R. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime.

767DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 554. - JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 69, par MOREAU. J.-P.

768CHESNE G. La liberté économique du preneur, *RD. rur.* 1985, p. 263.

769L'article dispose que : « Pendant la durée du bail et sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur peut, pour réunir et grouper plusieurs parcelles attenantes, faire disparaître, dans les limites du fonds loué, les talus, haies,

time, qui résulte de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, soumet ces travaux à l'accord du bailleur⁷⁷⁰.

286. Nous constatons que le législateur français tente effectivement de réaliser un équilibre entre les intérêts du bailleur et ceux du preneur. Pour protéger les intérêts légitimes du bailleur, le droit français n'autorise pas le preneur à effectuer sans l'autorisation du bailleur les travaux les plus importants. En revanche, il autorise le preneur à réaliser les travaux simples qui ne changent pas la structure du bien en n'exigeant qu'une simple notification. De plus, le droit français protège le preneur contre le refus abusif du bailleur en lui accordant la possibilité de saisir le tribunal partiaire des baux ruraux pour faire autoriser les investissements envisageables sur les biens loués.

287. En revanche, le législateur syrien ne protège que les intérêts du bailleur. Il impose un régime d'autorisation préalable du bailleur pour tout type d'investissement sur le fonds loué sans prendre en considération l'importance des travaux. En outre, il ne prévoit aucune possibilité de recours judiciaire en cas de refus du bailleur. Par conséquent, nous appelons le législateur syrien à assurer, à l'instar du législateur français, la liberté d'investissement du preneur en intégrant dans la loi sur les relations agricoles, le régime de notification et la possibilité de recours judiciaire en cas de refus abusif du bailleur.

B- Travaux utiles à l'exploitation

288. Le caractère d'utilité certaine des travaux est posé par l'article L. 411-73, II, alinéa 1^{er} du Code rural et de la pêche maritime qui dispose que « quelle que soit la procédure qui s'applique, les travaux visés au présent article doivent, sauf accord du bailleur, présenter un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation ». Pour apprécier si les travaux envisagés sont utiles ou non, il faut se référer à l'exploitation du preneur et non pas au bien loué. Avant la loi n° 84-741 du 1^{er} août 1984, les textes se référaient au fonds loué, c'est la raison pour laquelle les tribunaux n'autorisaient pas les travaux trop importants ou trop onéreux par rapport à la valeur des biens loués⁷⁷¹. Alors que la nouvelle rédaction de l'article L. 411-73 semble renforcer la

rigoles et arbres qui les séparent ou les morcellent, lorsque ces opérations ont pour conséquence d'améliorer les conditions de l'exploitation. Le bailleur dispose d'un délai de deux mois pour s'opposer à la réalisation des travaux prévus à l'alinéa précédent, à compter de la date de l'avis de réception de la lettre recommandée envoyée par le preneur. Passé ce délai, l'absence de réponse écrite du bailleur vaut accord ».

⁷⁷⁰GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 219. - JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 53, par MOREAU. J.-P.

⁷⁷¹JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 33, par MOREAU. J.-P.

liberté d'investissement du preneur, la Cour de Cassation n'a pas changé sa position. Elle a rendu un arrêt le 18 juillet 2001 qui n'est pas en harmonie avec la nouvelle rédaction de l'article L. 411-73. Elle a décidé que les travaux d'améliorations doivent présenter un caractère d'utilité certaine pour les seuls biens affermé⁷⁷² : « Le cessionnaire d'un bail à ferme consenti à ses parents a demandé l'autorisation de faire construire de nouveaux bâtiments destinés à l'exploitation laitière, d'une capacité de 150 000 litres; pour accueillir la demande, l'arrêt attaqué retient que l'investissement apparaît non seulement utile mais nécessaire à la survie de l'exploitation qui dispose d'une référence laitière de 150 000 litres, que l'installation laitière est vétuste, obsolète, sale et dangereuse au plan sanitaire et que sa rénovation s'impose; en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la référence laitière de 150 000 litres correspondait au quota de production autorisé pour les lieux affermés, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision, au regard de l'article L. 411-73 du Code rural »⁷⁷³.

Pour que le preneur ait droit à une indemnité, ses investissements doivent augmenter la valeur du bien loué⁷⁷⁴. Cependant, même si les travaux sont inutiles, le preneur ne perd pas son droit à indemnité en cas d'accord du bailleur à leur exécution⁷⁷⁵. Il est à noter que la Cour de cassation exige que la formulation de l'accord doive être précise⁷⁷⁶.

La preuve des améliorations résulte, en général, d'un état des lieux établi conformément aux dispositions de l'article L. 411-4 du Code rural⁷⁷⁷. En l'absence d'état des lieux, le

⁷⁷²*Ibid.*

⁷⁷³Cass. 3^e civ., 18 juill. 2001 : JurisData n° 2001-010830.

⁷⁷⁴GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 218.

⁷⁷⁵BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 401.

⁷⁷⁶Elle a décidé que : « Mais attendu que l'article L. 411-73 du Code rural et de la pêche maritime subordonnant l'indemnisation des travaux de toute nature réalisés par le locataire soit à la communication d'un état descriptif estimatif, soit à la notification d'une proposition au bailleur, la cour d'appel, qui a relevé que l'autorisation donnée le 25 février 1996 par M. X. était trop générale pour valoir autorisation pour ceux des travaux ne présentant pas un caractère d'utilité certaine pour l'exploitation au sens de l'article L. 411-73 du Code rural, a, à bon droit, sans ajouter à la loi, rejeté pour partie la demande d'indemnisation du locataire » : Cass. 3^e civ., 1^{er} juin 2011, n° 10-10.396 : JurisData n° 2011-010278. En l'espèce, l'autorisation du bailleur est vague, imprécise et trop générale : « j'autorise [le locataire] à entamer tous travaux tant sur les bâtiments que sur les terres en vue de leur amélioration, réfection, démolition et reconstruction, mise en norme, alimentation en eaux et électricité, création, etc., et d'une manière générale, tout ce qui améliorera la propriété du fond, par des travaux qu'il jugera utiles tant en principal que connexes et annexes ». C'est la raison pour laquelle, la Cour de cassation a confirmé une Cour d'appel qui a rejeté la demande du preneur à l'indemnité des travaux inutiles. Il faut en déduire que les travaux inutiles sont indemnisables à conditions que le bailleur ait donné son accord de façon claire et précise. De même, une autorisation générale du bailleur ne suffit pas afin que le preneur puisse être indemnisé pour les travaux inutiles : *RD. rur.* n° 395. Août 2011, comm. 102, note. CREVEL. S.

⁷⁷⁷L'article 411- 4 dispose que : « les contrats de baux ruraux doivent être écrits. A défaut d'écrit enregistré avant le 13 juillet 1946, les baux conclus verbalement avant ou après cette date sont censés faits pour neuf ans aux clauses et conditions fixées par le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux. Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son

preneur peut prouver les améliorations qu'il avait apporté au fonds loué par tout moyen de preuve admis par le droit commun⁷⁷⁸.

289. Dans le système juridique syrien, à la différence de l'article L. 411-73, II, alinéa 1^{er} du Code rural, selon l'article 559 du Code civil et l'article 193 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, les travaux doivent être utiles pour les biens loués. Il faut donc se référer au fonds loué et non à l'exploitation du preneur pour apprécier l'utilité des travaux apportés. Pour renforcer la liberté d'investissement du preneur, nous conseillons au législateur syrien de se référer à l'exploitation du preneur pour apprécier l'utilité des travaux apportés au fonds loué. À la différence du droit français également, sauf convention contraire, si les travaux sont inutiles, le preneur perd son droit à indemnité, même si le bailleur autorise leur exécution.

Le droit français, afin d'encourager le preneur à effectuer des investissements sur les biens loués, ne se limite pas à donner au preneur la liberté de réaliser des travaux sur le fonds loué, mais lui accorde le droit à indemnité pour les améliorations apportées au fonds loué à la fin du bail.

§ 2- Liberté par l'indemnisation du preneur des travaux réalisés sur le fonds affermé

290. Le preneur est propriétaire des améliorations apportées au fonds loué pendant la durée du bail. À l'expiration du bail, l'accession joue au profit du bailleur⁷⁷⁹. Afin d'encourager le preneur à réaliser des investissements sur le fonds affermé, le droit français offre au preneur une garantie, à savoir, le principe d'une indemnité au profit du preneur sortant⁷⁸⁰(A). De plus, le droit français accorde au preneur la possibilité de céder ces améliorations (B).

silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement. L'état des lieux a pour objet de permettre de déterminer, le moment venu, les améliorations apportées par le preneur ou les dégradations subies par les constructions, le fonds et les cultures. Il constate avec précision l'état des bâtiments et des terres ainsi que le degré d'entretien des terres et leurs rendements moyens au cours des cinq dernières années ».

778COTTON.G., CHANDELLIER.J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n° 1905.

779CHESNE G. La liberté économique du preneur, *RD. rur.* 1985, p. 263.

780JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 5, par MOREAU. J.-P.

A- Droit du preneur à l'indemnisation des investissements réalisés sur le fonds affermé

291. Le droit à indemnité du preneur à la fin du bail est prévu à l'article L. 411-69 alinéa 1^{er} du Code rural qui dispose que le preneur qui a apporté, par son travail ou par ses investissements, des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail. La question qui se pose est de savoir si cette solution est applicable en cas de résiliation pour cession ou sous-location prohibée ? Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique même en cas de résiliation du bail pour cession ou sous-location prohibée⁷⁸¹. Il a été jugé que : « mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que l'indemnité prévue à l'article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime est due au preneur sortant, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, y compris en cas de cession non autorisée, peu important que les travaux ou investissements aient été réalisés par le sous preneur ou le cessionnaire non autorisés lesquels n'ont en revanche aucun droit à indemnité à ce titre, la cour d'appel en a exactement déduit que les consorts X. devaient être indemnisés des améliorations apportées au fonds »⁷⁸². La doctrine est partagée en la matière. Certains auteurs estiment que même si la fin du bail est due à la faute du preneur, celui-ci, par l'application de l'idée d'enrichissement sans cause, aura dans tous les cas droit à l'indemnité⁷⁸³. Un autre auteur estime que le preneur perd son droit en cas de sous-location prohibée : « il ne faut pas se cacher que cette même lettre de l'article L. 411-69 du Code rural et de la pêche maritime donnait également au bailleur son argument : la loi prévoit en effet que seul « le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements » amélioré le fonds loué peut prétendre être indemnisé par le bailleur. Or, tel n'est manifestement pas le cas lorsque les travaux ont été réalisés et financés par le cessionnaire du bail comme en l'espèce ou par un sous-locataire »⁷⁸⁴.

292. Dans le système juridique syrien, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 ne prévoit pas de disposition spéciale en matière d'indemnité due au preneur sortant. L'article 559 du Code civil pose une seule condition pour que le preneur sortant ait droit à indemnité pour les améliorations apportées au fonds affermé, à savoir l'accord préalable du bailleur. À notre avis, si l'expiration du bail rural est due à la faute du preneur, ce dernier

781 GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 218.

782 Cass. 3^e civ., 21 mai 2014, n° 13-15.476 : JurisData n° 2014-010716. - *RD. rur.* 2014, comm. 213, note. CREVEL. S.

783 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 583.

784 *RD. rur.* 2014, comm. 213, note. CREVEL. S.

garde son droit à indemnité si les améliorations ont été réalisées après l'obtention de l'autorisation du bailleur.

1- Caractère d'ordre public du droit du preneur à l'indemnité

293. Les dispositions françaises relatives aux indemnités dues au preneur sortant sont d'ordre public. Cela a pour but de renforcer la liberté d'investissement du preneur et d'éviter que le versement d'indemnités ne dissimule un pas-de-porte prohibé⁷⁸⁵. L'article L. 411- 77 du Code rural et de la pêche maritime dispose que : « Sont réputées non écrites toutes clauses ou conventions ayant pour effet de supprimer ou de restreindre les droits conférés au preneur sortant ou au bailleur par les dispositions précédentes ». Sur le fondement de ce texte, il a été jugé que les clauses contractuelles qui stipulent des modalités d'indemnisation du preneur moins favorables que celles de la loi sont illicites. Il a été jugé aussi que le fermier sortant peut obtenir une indemnité pour l'édification d'un hangar même s'il s'est engagé formellement dans sa lettre sollicitant l'autorisation d'exécuter les travaux à ne réclamer en aucun cas au propriétaire les frais de construction⁷⁸⁶. La Cour de cassation a ainsi censuré la Cour d'appel qui a jugé que : « les travaux qu'il s'agissait d'indemniser ne nécessitaient, aujourd'hui, au regard de l'évolution des techniques agricoles, pas autant de jours de travail qu'en 1957, en sorte que l'indemnité devait être calculée sur la base de 110 journées »⁷⁸⁷. La Haute juridiction française a cassé cet arrêt au motif que, « quelles que soient les évolutions des techniques, le juge n'est pas autorisé à porter atteinte à la substance même des droits et obligations entre les parties »⁷⁸⁸. Il importe d'indiquer que l'article L. 411-77 du Code rural et de la pêche maritime prévoit une exception pour les travaux de défrichement réalisés sur le bien affermé : l'indemnité peut être fixée à forfait pour travaux de mise en culture des terres incultes, en friches, ou en mauvais état de culture, à condition que ces terres soient déclarées dans le bail. Les parties fixent donc l'indemnité librement. Elle peut prendre la forme d'une diminution ou d'une suppression du fermage pendant quelques années⁷⁸⁹. Une autre exception est prévue lorsque le bailleur autorise le preneur à sous-louer des bâtiments d'habitation⁷⁹⁰.

785 BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 411.

786 JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 18, par MOREAU. J.-P.

787 *RD. rur.* 2015, comm. 229, obs. CREVEL. S

788 Cass. 3° civ., 12 mai 2015, n° 13-23.123 : JurisData n° 2015-024173. - *RD. rur.* 2015, comm. 229, obs. CREVEL. S.

789 JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 85, par MOREAU. J.-P.

790 COTTON.G., CHANDELLIER .J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n° 1017.

294. Dans le système juridique syrien, la réglementation relative à l'indemnité de sortie n'est d'ordre public que pour les contrats de *Mozara'a* conclus sous l'empire de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, et seulement en cas de reprise pour exploiter personnellement le bien affermé, car selon l'article 173, paragraphe h, au cours du bail, toute renonciation à l'indemnité due au preneur évincé est réputée non écrite en cas de reprise pour exploiter. Pour les baux ruraux conclus après la mise en vigueur de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, l'article 559 du Code civil est applicable à l'indemnité due au preneur sortant.

À la différence de l'article L. 411-77 du Code rural et de la pêche maritime, les dispositions de l'article 559 du Code civil syrien sont interprétatives de la volonté des parties. Le bailleur peut insérer dans le bail une clause selon laquelle, le preneur a le droit de réaliser des améliorations sur le fonds affermé à condition qu'il ne demande en aucun cas au propriétaire les frais de ces travaux à l'expiration du contrat.

Pour inciter le preneur à réaliser des investissements sur le fonds affermé, nous appelons le législateur syrien à suivre son homologue français, en intégrant dans la loi spéciale sur les relations agricoles n° 56 de 2004 des règles impératives organisant l'indemnité due au preneur sortant. Les dispositions du Code civil ne sont pas suffisantes pour assurer au preneur une indemnisation juste pour les investissements apportés au fonds loué puisque le bailleur peut les écarter par clause contractuelle.

2- Montant de l'indemnité

295. Pour assurer une évaluation juste de l'indemnité due au preneur sortant, l'article L. 411-71 du Code rural et de la pêche maritime prévoit plusieurs modes de calcul de l'indemnité selon la nature des travaux. Il existe aussi un régime spécial de calcul de l'indemnité en cas de reprise pour exploiter.

Avant d'aborder les différents modes de calcul, il importe d'indiquer que la créance n'existe qu'à l'expiration du bail. C'est donc à cette date qu'il faut se placer non seulement pour savoir s'il existe des améliorations, mais aussi pour fixer le montant de l'indemnité. En cas de délai de grâce accordé au preneur, il ne faut pas se référer à la date du départ effectif du preneur mais à la date d'expiration du bail⁷⁹¹.

791 BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 586.

a- Calcul de l'indemnité pour les bâtiments et ouvrages incorporés au sol

296. Selon L'article L. 411-71, 1° du Code rural et de la pêche maritime, pour les bâtiments et les ouvrages incorporés au sol, le montant de l'indemnité due au preneur sortant « est égal au coût des travaux, évalué à la date de l'expiration du bail, réduit de 6 % par année écoulée depuis leur exécution ». La durée de l'amortissement est donc, en principe, de seize ans et huit mois⁷⁹². Toutefois, l'article L. 411-71, 1° énonce que : « dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'État, il pourra, pour les bâtiments d'exploitation, les bâtiments d'habitation et les ouvrages incorporés au sol, être décidé par décision administrative de calculer les indemnités en fonction des tables d'amortissement déterminées à partir d'un barème national ». Les conditions déterminées par décret sont codifiées à l'article R. 411-19 du Code rural et de la pêche maritime⁷⁹³ qui dispose que : « Pour chaque département, et éventuellement pour chaque région naturelle agricole, le préfet du département, après avis de la commission consultative des baux ruraux, arrête les tables d'amortissement ; il doit respecter le barème national fixant les durées minimales et maximales d'amortissement prévues à l'article R. 411-18, et il doit tenir compte notamment de la nature des matériaux employés, de la catégorie des travaux et de leur objet, des constructions nouvelles ou aménagement des constructions existantes ainsi que, le cas échéant, des dimensions des bâtiments, de leur destination et des facilités d'utilisation différente qu'ils présentent ». Ces tables doivent donc respecter les limites fixées par l'article R. 411-18 du Code rural. Ce dernier fixe les durées minimales et maximales d'amortissements, par exemple, pour les maisons préfabriquées, la durée est entre 10 et 40 ans⁷⁹⁴. Pour calculer le montant de l'indemnité due au preneur sortant, le juge du fond doit vérifier s'il existe un tableau d'amortissement spécifique dans le département, à défaut, le taux d'amortissement de 6 % est applicable⁷⁹⁵.

De plus, l'article L. 411-71, 1°, dispose qu'en tout état de cause, l'indemnité n'est due que dans la mesure où les aménagements effectués conservent une valeur effective d'utilisation. Il faut donc vérifier si les améliorations peuvent être réellement utilisées dans une exploitation normale du fonds. Il a été jugé qu'aucune indemnisation n'est due par le propriétaire pour des installations obsolètes et inutilisables⁷⁹⁶.

⁷⁹²JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 73, par MOREAU. J.-P.

⁷⁹³Répertoire de droit civil, Bail rural, Dalloz, octobre 2013, n° 702, par PRIGENT. S.

⁷⁹⁴JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 75, par MOREAU. J.-P.

⁷⁹⁵Répertoire de droit civil, Bail rural, Dalloz, octobre 2013, n° 702, par PRIGENT. S.

⁷⁹⁶*Ibid.*, n° 703.

Enfin, en vertu de l'article L. 411-71, 5°, en ce qui concerne les travaux imposés par l'autorité administrative, l'indemnité est fixée comme pour les bâtiment et ouvrages incorporés au sol , sauf accord écrit et préalable des parties.

b- Calcul de l'indemnité pour les plantations

297. Selon l'article L. 411-71, 2° du Code rural, en ce qui concerne les plantations, l'indemnité due au preneur sortant est égale à l'ensemble des dépenses, y compris la valeur de la main-d'œuvre, évaluées à la date de l'expiration du bail, qui auront été engagées par le preneur avant l'entrée en production des plantations, déduction faite d'un amortissement calculé à partir de cette dernière date, sans qu'elle puisse excéder le montant de la plus-value apportée au fonds par ces plantations. Le bailleur doit donc payer la moindre de deux sommes ; le coût de travaux ou la plus-value. Il importe d'indiquer que la loi de 1^{er} août 1984 a abrogé la règle selon laquelle la valeur de la main-d'œuvre n'était pas prise en compte pour le calcul de l'indemnité lorsque les plantes avaient été fournies par le bailleur⁷⁹⁷. Pour calculer l'indemnité due au preneur sortant, il ne faut donc pas se référer à la valeur de plantations selon le marché, mais il faut : « déterminer l'ensemble des dépenses engagées jusqu'à l'entrée en production, incluant les frais de main-d'œuvre, réactualisées au jour de la fin du bail et diminuées de l'amortissement déterminé selon la durée normale de production de l'espèce plantée»⁷⁹⁸.

Il est recommandé que le législateur syrien, à l'exemple du législateur français, adopte plusieurs méthodes de calcul de l'indemnité de sortie selon la nature des travaux. Cela assure au preneur sortant une évaluation équitable du montant de l'indemnité pour les améliorations qu'il a apportées au fonds loué.

c- Calcul de l'indemnité pour les travaux de transformation du sol. Améliorations culturales et foncières

298. L'article L. 411-71, 3° du Code rural et de la pêche maritime énonce qu'« en ce qui concerne les travaux de transformation du sol en vue de sa mise en culture ou d'un changement de culture entraînant une augmentation du potentiel de production du terrain de plus de 20 %, les améliorations culturales ainsi que les améliorations foncières mentionnées à l'article L. 411-28, l'indemnité est égale à la somme que coûteraient, à l'expiration du bail, les travaux

797DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 589.

798Répertoire de droit civil, Bail rural, Dalloz, octobre 2013, n° 704, par PRIGENT. S.

faits par le preneur dont l'effet est susceptible de se prolonger après son départ, déduction faite de l'amortissement dont la durée ne peut excéder dix-huit ans ». La Cour de cassation a censuré une Cour d'appel qui s'est référée à l'article L. 411-71- 1° afin de fixer l'indemnité due au preneur sortant pour la transformation de la propriété en exploitation maraîchère. Selon la Cour de Cassation, le montant de l'indemnité doit être fixé par référence à l'article L. 411-71, 3°⁷⁹⁹. Les améliorations foncières sont définies à l'article L. 411-28 du Code rural et de la pêche maritime. La définition des améliorations culturelles a posé beaucoup de difficultés (v., *infra* n° 257).

Enfin, il importe d'indiquer que les fumures et arrière-fumures ayant un effet susceptible de se prolonger ont été considérées comme des améliorations culturelles. Elles sont donc soumises aux dispositions de l'article L. 411-71, 3° du Code rural et de la pêche maritime⁸⁰⁰. La fixation du montant de l'indemnité n'est pas une opération facile, il faut prendre en considération plusieurs éléments⁸⁰¹ : « l'indemnisation due au titre des arrières fumures est justifiée compte tenu de l'évolution chiffrée du poste engrais, de l'état des parcelles et des méthodes de fertilisation »⁸⁰².

299. En droit syrien, à la différence du droit français, il existe un seul mode de calcul d'indemnité pour tous les travaux réalisés sur le fonds loué, car selon l'article 559 du Code civil syrien, le bailleur doit payer au preneur la moindre de deux sommes : le coût des travaux ou la plus-value. À la différence du droit français également, l'article 559 ne prévoit pas de durée d'amortissement. Le preneur conserve donc son droit à l'indemnité de sortie si à l'expiration du bail, les travaux apportent toujours une utilité au fonds loué sans prendre en considération leur date d'exécution. Il importe d'indiquer que l'article 193 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 fixe une durée de six ans la période maximale d'amortissement des travaux réalisés sur le bien affermé. La durée commence à courir à partir de la date de la réalisation des travaux et non pas à la date de sortie du preneur. Nous conseillons au législateur syrien de consacrer, comme le législateur français, plusieurs modalités de calcul d'indemnité selon la nature des travaux. Cela garantit au preneur une évaluation équitable pour les investissements réalisés sur le fonds affermé. Les modalités syriennes fondées sur le coût des travaux ou la plus-value, n'assure pas toujours au preneur une indemnité correspondant à la valeur des améliorations apportées au fonds affermé.

799JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 79, par MOREAU. J.-P.

800*Ibid.*, n° 80.

801*Ibid.*

802CA Dijon, 5 juin 2008 : JurisData n° 2008-367422.

d- Calcul de l'indemnité en cas de reprise

300. Selon l'article L. 411-71, 4^o du Code rural et de la pêche maritime, en cas de reprise pour exploiter personnellement le bien affermé, l'indemnité due au preneur sortant est soumise à un régime spécial. Elle « est égale à la valeur au jour de l'expiration du bail des améliorations apportées compte tenu de leurs conditions techniques et économiques d'utilisation ». Ce mode de calcul est seulement applicable aux travaux régulièrement exécutés en application des 1 et 3 du I de l'article L. 411-73. Il ne s'applique donc pas aux travaux d'améliorations foncières, aux plantations, aux constructions de maisons d'habitation, aux bâtiments destinés à une production hors sol ni aux travaux imposés par l'autorité administrative⁸⁰³.

301. Dans le système juridique syrien, la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 a abrogé le droit de reprise pour exploiter personnellement le bien affermé. Pour les contrats conclus intérieurement à la mise en vigueur de cette loi, le bailleur doit verser au preneur sortant le coût des travaux réalisés sur le fonds loué (art. 173 loi n° 134 de 1958). Nous appelons le législateur syrien, comme le législateur français, à adopter une méthode spéciale de calcul de l'indemnité en cas de reprise pour exploiter. Cela permet d'assurer au preneur sortant une indemnité juste pour les travaux qu'il a effectués sur le bien affermé.

3- Paiement de l'indemnité

302. Selon l'article L. 411-69, alinéa 1^{er} du Code rural et de la pêche maritime, le bailleur doit en principe, verser au preneur l'indemnité de sortie à l'expiration du bail. Or, cette date ne coïncide pas forcément avec celle du départ effectif du preneur. Si ce dernier reste sur le bien loué malgré la décision d'expulsion ou parce qu'il a obtenu un délai de grâce, il n'a le droit à aucune indemnité pour les investissements réalisés sur le fonds après la date normale à laquelle il devait quitter le fonds⁸⁰⁴. En cas de cession du bail sans cession des améliorations corrélatives, le preneur ne peut pas demander au bailleur le paiement immédiat de l'indemnité correspondante⁸⁰⁵.

803JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 82, par MOREAU. J.-P.

804BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 413. - JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 86, par MOREAU. J.-P.

805RD. rur, n° 398, Décembre 2011, comm. 136, note. CREVEL. S.

L'indemnité est donc due le jour de l'expiration du bail. Néanmoins, l'article L. 411-76 Code rural et de la pêche maritime dispose que pour le paiement de l'indemnité, le juge peut accorder au bailleur les délais prévus à l'article 1343-5 du Code civil⁸⁰⁶. Le paiement de l'indemnité due au preneur sortant peut donc être différé au plus tard deux ans. Toutefois, selon l'article L. 411-76, alinéa 2, aucun délai ne peut être accordé lorsque le bailleur invoque le bénéfice des articles L. 411-5 à L. 411-7, L. 411-57 à L. 411-64, L. 411-67 et L. 415-11, premier alinéa. Dans ce cas, chacune des parties peut, à partir de la notification du congé, et indépendamment de toute action sur le fond, saisir le tribunal paritaire en vue d'obtenir la fixation de cette indemnité. Ces situations concernent souvent la fin du bail à l'initiative du bailleur, c'est la raison pour laquelle, le législateur français ne lui accorde aucune possibilité de reporter le paiement de l'indemnité.

303. Dans le système juridique syrien, l'article 559 du Code civil autorise aussi le juge à accorder au bailleur un délai de paiement, mais seulement pour les investissements réalisés sans son autorisation préalable et lorsqu'il décide de les conserver. À la différence du droit français, l'article 559 ne fixe pas la durée maximale du délai de paiement. Pour protéger les intérêts du preneur, il est préférable que le droit syrien, à l'instar du droit français, limite ce délai à deux années.

Pour aider le bailleur à payer l'indemnité due au preneur sortant, selon l'article L. 411-70 du Code rural et de la pêche maritime, les établissements bancaires agréés peuvent accorder aux bailleurs qui en font la demande des prêts spéciaux à long terme. De plus, lorsque le preneur sortant a obtenu un prêt pour réaliser des améliorations et que ce prêt n'est pas entièrement remboursé, le bailleur est, s'il en fait la demande, subrogé dans les droits et obligations du preneur et l'indemnité due est réduite en conséquence.

Pour garantir au preneur le paiement de l'indemnité de sortie, l'article 411-76, alinéa 3 du Code rural et de la pêche maritime lui accorde aussi un droit de rétention⁸⁰⁷ : « si, malgré la fixation de l'indemnité provisionnelle ou définitive, le bailleur n'a pas versé ou consigné celle-ci à la date de l'expiration du bail, il ne peut exiger le départ du preneur avant que ce versement ou cette consignation ait été effectué ». Le preneur a donc le droit de rester dans le bien loué même après l'expiration de son bail, si le bailleur ne lui a pas payé l'indemnité à

⁸⁰⁶L'article 1343-5 du Code civil, 1^{er} alinéa prévoit que : « le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues ».

⁸⁰⁷DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 594.

cette date. En droit syrien, le preneur ne pourra rester dans les lieux jusqu'au versement de l'indemnité que pour les travaux qu'il a réalisés après l'accord préalable du bailleur⁸⁰⁸. Afin d'assurer le paiement de l'indemnité de sortie due au preneur, il est préférable que le législateur syrien, à l'instar du législateur français, ne limite pas seulement le droit de rétention du preneur aux travaux réalisés avec l'accord préalable du bailleur.

En résumé, le législateur français a essayé d'assurer la liberté d'investissement du preneur sans négliger les intérêts du bailleur. Il permet au preneur de réaliser des travaux sur le bien affermé dès lors qu'ils ne nuisent pas aux droits légitimes du bailleur⁸⁰⁹. Le législateur syrien, quant à lui, a privé le preneur de la liberté d'initiative. Il ne l'a même pas autorisé à réaliser de simples travaux sans accord préalable du bailleur. Pour assurer la liberté d'investissement du preneur, nous appelons le législateur syrien à intégrer dans le droit syrien le régime d'information, et à ne subordonner à l'autorisation préalable du bailleur que les plus importants travaux comme la construction d'une maison d'habitation.

B- Droit du preneur de céder les améliorations apportées au fonds affermé

304. Pour permettre au preneur de bénéficier du fruit de son travail et renforcer sa liberté d'investissement, le législateur français lui permet de céder au preneur entrant, dans des cas bien précis, les améliorations qu'il a réalisés sur le fonds loué sous la forme d'une vente. En effet, le preneur reste propriétaire des investissements réalisés sur le fonds affermé au cours du bail. C'est ce qui explique que pendant cette période, le preneur peut apporter et mettre en société les investissements réalisés sur le fonds loué⁸¹⁰.

L'article L. 411-75, alinéa 1^{er} du Code rural dispose : « en cas de cession du bail en application de l'article L. 411-35 (cession au profit du conjoint ou aux descendants) ou de l'article L. 411-38 (apport à une société), les améliorations faites sur le fonds par le preneur sortant et qui lui ouvrent droit, au terme du bail, à l'indemnité prévue par l'article L. 411-69 peuvent être cédées au preneur entrant ». L'alinéa 3 du même article permet également au preneur de céder les améliorations qu'il a apportées au fonds affermé en cas de mise à disposition du bien loué à un GAEC ou à une société à objet principalement agricole dans les conditions prévues par les articles L. 323-14 et L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime.

808AL SANHOURI A.-A., *op. cit.*, n° 433.

809DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 597.

810CHESNE G. La liberté économique du preneur, *RD. rur.* 1985, p. 263.

Selon l'article L. 411-75 du Code rural, les améliorations faites sur le fonds affermé par le preneur peuvent être cédées, la cession des améliorations est donc facultative en cas de mise à disposition ou apport du bail à une société. La formulation de la règle a été critiquée par la doctrine : « on remarque que la cession des améliorations est admise aussi bien pour l'apport du bail rural que pour la mise à disposition des terres louées, la société bénéficiaire étant subrogée dans les droits du preneur. Mais l'apport des améliorations paraît plus logique pour la première hypothèse que pour la seconde. Pour l'apport du bail rural, il y aura au terme du contrat confusion entre la qualité de preneur et celle de société bénéficiaire. Il n'en est pas de même en cas de mise à disposition où ces deux qualités sont dissociées : si le preneur est débiteur d'une indemnité pour dégradation (C. rur., art. L. 411-726) et que la société d'exploitation est créancière d'une indemnité d'amélioration, il ne pourra plus y avoir compensation entre ces deux sommes comme dans le cas d'apport »⁸¹¹.

305. La cession des améliorations en cas de bail cessible hors cadre familial pose de sérieuses difficultés. En effet, la loi du 5 janvier 2006 qui a autorisé la cession du bail hors du cadre familial, sous certaines conditions (v., *infra* n° 215 et s), n'a pas complété l'article L. 411-57 du Code rural qui donne au preneur la faculté de céder les améliorations qu'il réalisées sur le fonds affermé. La cession, conformément aux dispositions de ledit article, est donc impossible. La question qui se pose est de savoir : quel est le destin de ces améliorations en cas de bail cessible hors du cadre familial ?⁸¹². Leur cession en propriété est possible à condition que le preneur cédant en soit propriétaire au cours du bail⁸¹³. La Cour de Cassation a décidé que : « en l'absence d'accord des parties, (...) le preneur reste propriétaire des constructions qu'il a édifiées sur le terrain du bailleur »⁸¹⁴. La Haute juridiction a donc consacré la thèse d'accession différée pour les travaux réalisés régulièrement sur le fonds affermé. Toutefois, les règles relatives à l'accession ne sont pas d'ordre public. Il faut donc se référer aux stipulations contractuelles relatives à l'époque de l'accession du bailleur pour savoir si le preneur pourra céder les améliorations ou non. Si les parties ont adopté l'accession immédiate au profit du bailleur, les améliorations ne pourraient pas être cédées par le preneur, car il ne peut y

811FOYER. J., L'adhésion d'un preneur à une société d'exploitation ; apport et mise à disposition, *RD. rur.* 2008, dossier, 24, n° 34.

812Jcl. Rural, V° Baux ruraux, fasc. 420 : : BAUX RURAUX. – Bail cessible hors du cadre familial, n° 54, par ROUSSEL. F.

813*Ibid.*

814FOYER. J., L'adhésion d'un preneur à une société d'exploitation ; apport et mise à disposition, *RD. rur.* 2008, Dossier, 24, n° 34.

avoir qu'une cession de créances future⁸¹⁵. Le preneur devra donc attendre la fin du bail pour être indemnisé par le bailleur⁸¹⁶.

Le texte ne définit pas les améliorations. Selon la doctrine, l'article L. 411-75 s'applique à l'ensemble des améliorations, améliorations foncières (permanentes, temporaires) et culturelles. Cette disposition s'appliquera aussi aux réparations et aux fumures et arrière-fumures⁸¹⁷. Le preneur peut donc céder non seulement les améliorations distinctes du fonds loué (hangars, bâtiments d'élevage hors sol, stabulations libres, etc.) mais aussi les améliorations incorporées au sol (améliorations culturelles ou travaux de drainage par exemple)⁸¹⁸.

306. Pour éviter la qualification de cession prohibée du droit au bail rural, il faut effectuer une stricte évaluation des améliorations apportées au fonds, au moment de leur cession⁸¹⁹. La doctrine affirme que : « le prix de vente ne saurait excéder le montant de l'indemnité de sortie potentiellement exigible au moment où intervient la transaction »⁸²⁰. Le preneur doit aussi informer le bailleur de la cession des améliorations⁸²¹ même si l'article L. 411-75 du Code rural ne le précise pas, car, selon une partie importante de la doctrine, l'opération s'analyse en une cession de créance⁸²². « On peut craindre que ce droit réel entre en conflit avec les règles du statut du fermage si le preneur veut vendre, louer, hypothéquer... ces constructions ; ou bien on relève une erreur de plume du législateur qui par « *cession des améliorations* » veut dire « cession de la créance d'améliorations » ; c'est l'interprétation raisonnable défendue naguère par notre collègue Jean-Pierre Moreau dans les mélanges offerts au regretté doyen Gérard Cornu »⁸²³. Certains auteurs estiment que l'analyse d'opération en une cession de créance n'est pas conforme au libellé du texte et poserait des problèmes comptables liés au non amortissements des créances⁸²⁴.

815 *Ibid.*, n° 35.

816 Jcl. Rural, V° Baux ruraux, fasc. 420 : BAUX RURAUX. – Bail cessible hors du cadre familial, n° 54, par ROUSSEL. F.

817 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 576.

818 JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 12, par MOREAU. J.-P.

819 GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 230.

820 JurisClasseur Notarial Formulaire, Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, n° 14, par MOREAU. J.-P.

821 L'article 1960 du Code civil français dispose que : « le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport faite au débiteur. Néanmoins, le cessionnaire peut être également saisi par l'acceptation du transport faite par le débiteur dans un acte authentique ».

822 GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 230.

823 FOYER. J., L'adhésion d'un preneur à une société d'exploitation ; apport et mise à disposition, *RD. rur* 2008, dossier 24, n° 34.

824 DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 579.

307. Dans le système juridique syrien, l'article 193 de l'ancienne loi sur les relations agricoles et l'article 559 du Code civil ne prévoient pas de dispositions spéciales en matière de la cession des améliorations apportées au fonds loué par le preneur pendant la durée du bail. La question qui se pose est celle de savoir si le preneur peut céder les améliorations qu'il a apportées au fonds loué ? La doctrine, à la différence de la Cour de cassation française, a adopté la théorie de l'accession immédiate en faveur du bailleur pour les travaux réalisés après son accord préalable⁸²⁵. Le preneur ne pourra donc pas céder les améliorations. Il ne pourra qu'attendre la fin du bail pour être indemnisé par le bailleur.

825AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 431 et 433.

Titre 2- L'équilibre par une liberté d'exploiter du preneur surveillée par l'administration

308. Le droit rural français accorde au preneur la liberté d'exploiter. Toutefois, pour des objectifs d'intérêts généraux, il donne à l'autorité administrative les moyens de le surveiller. Cet encadrement administratif garantit un modèle équilibré d'exploitation agricole entendu comme une exploitation agricole « ni trop grande ni trop petite ».

Par la politique des structures, le législateur français accorde à l'Administration le pouvoir de contrôler la mise en valeur des terres agricoles. Par ce contrôle des structures d'exploitation, le législateur contrôle l'accès à la mise en valeur des terres et non pas l'accès à la propriété. Autrement dit, il contrôle essentiellement la dimension de l'exploitation et les qualités de l'exploitant agricole. Soulignons immédiatement que le contrôle de l'administration ne concerne pas seulement les preneurs, mais aussi les bailleurs et les propriétaires exploitants **(Chapitre 2)**.

La situation est très différente en Syrie où la politique des structures ne concerne que l'acquisition de la propriété foncière rurale. En effet, le législateur syrien a adopté un contrôle administratif qui vise à réguler la répartition du foncier rural⁸²⁶. La qualité de l'exploitant et la dimension de l'exploitation agricole ne font l'objet d'aucun contrôle. Cela conduit à une exploitation agricole déséquilibrée, soit trop grande, soit trop petite **(Chapitre 1)**.

Nous verrons si le modèle français d'exploitation agricole peut être adapté pour la Syrie.

Chapitre 1- La situation en Syrie : absence de contrôle administratif garantissant un modèle équilibré d'exploitation agricole

Chapitre 2- Assurer un modèle équilibré d'exploitation agricole en droit syrien

826Ce que fait d'une certaine manière les SAFER en France.

Chapitre 1- La situation en Syrie : absence de contrôle administratif garantissant un modèle équilibré d'exploitation agricole

309. Le contrôle administratif syrien, à la différence du contrôle français, ne concerne pas le droit d'exploiter. Il vise à modifier la structure de la propriété agraire, à réformer le système de la propriété foncière rurale (**Section 1**). Le contrôle du droit de propriété n'a pas pu conduire à garantir un modèle équilibré d'exploitation agricole (**section 2**).

Section 1- Contrôle administratif basé sur un modèle agricole de petite propriété

310. Nous allons exposer dans un premier temps les causes qui ont poussé le législateur syrien à contrôler le droit de propriété (§1), puis nous aborderons le contenu du contrôle en droit syrien qui vise à favoriser une petite propriété foncière (§2).

§ 1- Motifs du contrôle administratif syrien sur le droit de propriété

311. La Syrie a fait partie de l'Empire Ottoman jusqu'en 1918. Durant cette période, juridiquement, il existait deux catégories de propriétés : d'une part, la propriété privée concernant seulement les propriétés bâties dans les villes et les bourgs ; d'autre part, la propriété collective qui concernait les terres agricoles, c'est-à-dire la quasi-totalité des terres de la Syrie. Ces terres étaient considérées comme des domaines appartenant à l'ensemble de la communauté musulmane, c'est-à-dire à l'État musulman représenté par son chef (khalife ou prince). Ces terres s'appelaient en Syrie des terres *amiriés* (terres du prince), dont « l'étymologie provient du mot arabe émir qui signifie prince »⁸²⁷. L'État ottoman était aussi propriétaire de domaines privés qui étaient très étendus en Syrie.

L'État ottoman disposait donc légalement de vastes superficies agricoles. Quand il est devenu faible, il n'a pas pu assurer son contrôle sur ces terres. C'est la raison pour laquelle l'État ottoman a donné de vastes territoires agricoles aux Pachas, Aghas et Chefs des tribus nomades⁸²⁸. Les cheikhs bédouins ont fait exploiter leurs terres par leurs hommes les plus pauvres par des esclaves, ou des fellahs (paysans) en quête de nouveaux champs⁸²⁹. Les Pachas et les Aghas étaient des citoyens disposant de la totalité d'un village, voire parfois de plusieurs dizaines de villages contigus⁸³⁰. Leurs propriétés étaient si vastes qu'« il était courant de rencontrer de grands propriétaires qui non seulement étaient incapables de chiffrer la superficie exacte de leurs domaines, mais qui ignoraient jusqu'au nombre des villages qu'ils possédaient »⁸³¹. Ces grands propriétaires ont divisé leurs terres en petites fermes et les ont confié

827WEULERESSE. J., *op. cit.*, p. 92.

828HANNOYER. J., Le monde rural avant les réformes, p. 273-295, in La Syrie d'aujourd'hui, IREMAM, 1980, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/iremam/742>.

829WEULERESSE. J., *op. cit.*, p. 117-118.

830Ibid., p. 119.

831Ibid., p. 113.

à des familles paysanne. La part revenant à ces métayers était volontairement faible : « ce qu'on accorde partout au métayer c'est uniquement le minimum vital ; il faut éviter qu'il ne meure de faim d'une année sur l'autre, ou que le désespoir ne le pousse à s'enfuir ; le domaine non cultivé risquait alors de devenir « terre morte ». Mais, il ne faut pas non plus qu'il puisse s'enrichir et se libérer ainsi de la tutelle du maître ; aussi, de plus, dès que la contrée devient plus fertile, on lui rogne d'autant de sa part »⁸³². Le rôle du métayer ne se limitait pas à la mise en valeur des terres. Il avait l'obligation d'effectuer de nombreuses servitudes personnelles (entretien de la demeure du maître, de son jardin, ...etc.). L'état du métayer était proche de celui du serf médiéval⁸³³. Au lieu de soulager le métayer, l'absentéisme des maîtres a aggravé sa situation parce que le grand propriétaire notable, qui résidait souvent dans la ville, désignaient des *wakîls* (des régisseurs) dans leurs villages pour diriger leurs domaines ruraux et contrôler directement les métayers. En pratique, le *wakîl* était encore plus exigeant que le maître car son salaire augmentait en fonction de la rente de l'exploitation. Le métayer était donc soumis à la double oppression des maîtres et des régisseurs⁸³⁴.

Pendant les dernières décennies de l'Empire ottoman, il existait une dissociation entre la propriété et l'exploitation. La structure de la propriété agraire avait un caractère latifundiaire, la petite et la moyenne propriété étaient exceptionnelles⁸³⁵. Les exploitations étaient très petites, n'assurant parfois même pas le minimum vital de l'exploitant : « la société rurale en Syrie, c'est une immense société de petits exploitants villageois tirant péniblement leur existence de lots de terres qui ne dépassent guère 20 ou 30 hectares et conçus pour leur assurer le strict minimum. La plupart d'entre eux ne sont pas propriétaires et n'ont pas l'espoir de le devenir. Petite exploitation familiale, dans le cadre social du village et sous la domination de grands propriétaires citadins, telle serait la formule qui définirait au mieux la vie de ces millions de fellahs »⁸³⁶.

312. Après la chute de l'Empire Ottoman, la propriété collective des terres a été transformée en domaines privés du nouvel État de Syrie, passé sous le contrôle du Mandataire français. Le nouvel État prit également en héritage les vastes propriétés personnelles du sultan. Pendant le Mandat français, le fellah avait toujours deux maîtres, à savoir, le nomade et le citadin⁸³⁷. Au début du Mandat, l'administration mandataire a essayé de réaliser des réformes

832 *Ibid.*, p. 124.

833 *Ibid.*, p. 124- 125.

834 *Ibid.*, p. 127.

835 KHADER, B., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Civilisations, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

836 WEULERESSE, J., *op. cit.*, p. 131-132.

837 *Ibid.*, p. 187.

agraires et de changer la structure foncière rurale : « témoins de ces processus d'enrichissement des citadins, les officiers du Mandant tentèrent de favoriser l'apparition d'une classe moyenne paysanne parmi les *Châwaya*⁸³⁸, en ouvrant la première banque agricole à Raqqa au milieu des années 1920. Mais cette politique n'eut qu'un effet très limité et, à l'Indépendance, quarante propriétaires se partageaient 90 % de la superficie de la Jazîra »⁸³⁹. De plus, pour favoriser la petite propriété, les officiers mandataires autorisèrent les fermiers occupant sans titre les terres collectives à y demeurer en tant que propriétaires, à condition de procéder au démembrement et à la stabilisation des villages⁸⁴⁰. Enfin, le Mandant essaya aussi de mettre sur pied un véritable enseignement rural. La nouvelle politique agraire adoptée par le Mandant n'aboutit pas à cause de l'hostilité des grands propriétaires et de l'analphabétisation des fellahs⁸⁴¹. « L'action du Mandat ne modifiera pas la tendance qui s'impose alors d'une domination croissante des grands propriétaires sur les campagnes syriennes »⁸⁴².

Ainsi, quand le pouvoir mandataire est devenu faible, il a poursuivi la même politique que les Ottomans : une « politique de chefs » s'appuyant sur les grands nomades⁸⁴³. Dans les années 1940-1941 par exemple, les terres de l'État, dans la région *Aljazirah*, ont été distribuées aux chefs des tribus qui sont devenus les propriétaires d'immenses domaines non cultivés. Le Mandat français a donc finalement renforcé le contrôle des grands propriétaires sur les terres, accentuant ainsi la tendance qui s'était manifestée dès la seconde moitié du XIX^e siècle. Le pouvoir du Mandat a cherché « par l'attribution des terres *mîrî* à assurer la reconnaissance des chefs locaux dans le même temps où ces terres restaient une importante source de revenus pour l'État »⁸⁴⁴. Les nomades étaient les acteurs principaux du contrôle des territoires sous le Mandant français⁸⁴⁵. De plus, le pouvoir mandataire a vendu des centaines des villages aux notables citadins : « on a pu enregistrer, entre 1926 et 1932, la vente de 250 villages (sur 854 que comptaient les terres de l'État) et on a même pu parler d'un plan de vente de 50 puis 100 villages par an »⁸⁴⁶.

838Semi-nomade.

839ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p. 250.

840WEULERESSE. J., *op. cit.*, p. 196.

841*Ibid.*, p. 198.

842HANNOYER. J., *op. cit.*

843ABABAS. M., 2007, Raqqa et Deir ez Zor, villes du Projet de l'Euphrate et du pétrole syrien, bases arrière de la reconstruction de l'Irak ?, *Cahier du Gremamo* « Villes intermédiaires dans le monde arabe (coord. Sid Ahmed Souiah), n°19 (2007) 101-120. < halshs-00354051 >.

844HANNOYER. J., *op. cit.*

845ABABSA. M., 2009, La recomposition des allégeances tribales dans le Moyen-Euphrate syrien (1958-2007), in Bonte P., Ben Hounet Y., *La tribu à l'heure de la globalisation, Etudes rurales*, juillet-décembre 2009, n°184, EHESS, Paris, p. 65-78. < halshs-00467592 >.

846HANNOYER. J., *op. cit.*

Un auteur a résumé clairement la politique agraire qui a été adoptée : « L'Empire ottoman puis le Mandat français développèrent une double politique de pacification et de dotation des chefs de tribus nomades en terre et titres. Ils mirent en œuvre une idéologie qui préconisait la sédentarisation des tribus nomades et des semi-nomades *Châwaya*, et l'apparition consécutive d'une classe paysanne protégée par des chefs tribaux »⁸⁴⁷.

Le mode principal d'exploitation agricole pendant la période du Mandat, comme à l'époque de l'Empire ottoman, est le *Mozara'a*. Le travail se fait sur de petites exploitations qui composent les grandes propriétés d'où le maître est généralement absent. La taille de l'exploitation varie selon les régions et selon la capacité et le besoin d'une famille. Cette dernière ne possède en général « guère plus qu'une araire et parfois une paire d'animaux de trait »⁸⁴⁸.

313. Avant la réforme agraire (en 1958), « si la grande propriété domine, la petite exploitation morcelée est la forme courante. On peut à cet égard appeler l'agriculture syrienne une agriculture parcellaire »⁸⁴⁹. Par exemple, à Hama 4 propriétaires citadins possédaient 86 des 114 villages du gouvernorat. Dans le riche département d'*Aljazirah*, 10 propriétaires nomades se partageaient, seuls, 70 % des terres irriguées⁸⁵⁰ : « ce qui le domine tout entier, c'est la dissociation radicale et quasi absolue entre exploitation et propriété. On peut la résumer ainsi : qui cultive ne possède pas et qui possède ne cultive pas »⁸⁵¹. A la veille de la réforme agraire en 1958, trois-quarts des paysans étaient sans terres et la terre était sous le contrôle d'une minorité de grands propriétaires nomades ou citadins ⁸⁵². D'ailleurs, il existait un déséquilibre flagrant de répartition du revenu agricole entre les paysans qui étaient les principaux producteurs du pays, et les grands propriétaires latifundiaires absentéistes de l'exploitation agricole : « Au début des années cinquante, la distribution du revenu agricole s'établit comme suit : 15 % des personnes vivant de l'agriculture se partagent 60 % du revenu agricole, 10 % se partagent 10 % de ce revenu et 75 % s'en partagent 30 %. Les inégalités fondées presque exclusivement sur l'accès à la terre »⁸⁵³. Les paysans syriens qui représentaient 75 % de la population ne gagnaient donc que 30 % du revenu agricole. Ce contexte a entraîné une redistribution des terres agricoles aux plus défavorisés parmi ceux qui cultivaient la terre. En effet, la struc-

847ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p. 250.

848HANNOYER. J., *op. cit.*

849KHADER, B., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Civilisations, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

850ISSAM El-Zaim, « La réforme agraire en Syrie », In : *Tiers-Monde*, Année 1968, Volume 9, Numéro 34, p. 508-518, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1968_num_9_34_2446_t1_0508_0000_2.

851WEULERESSE. J., *op. cit.*, p.122

852ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p.106.

853HANNOYER. J., *op. cit.*

ture latifundiaire de la propriété agraire pouvait être considérée comme un frein au progrès de l'économie syrienne⁸⁵⁴.

314. Pendant l'union entre l'Égypte et la Syrie, le président Gamal ABDEL NASSER, proche de l'Union soviétique, a décidé de réformer la structure agraire syrienne en brisant « l'oligarchie des grands propriétaires nomades et citadins qui s'interposait traditionnellement entre le gouvernement et les paysans, faisant prévaloir sa volonté sur les uns et sur les autres »⁸⁵⁵. Pour cela il a procédé à des mesures importantes : expropriation de grandes propriétés, nationalisation des grandes entreprises privées, garantie d'un crédit à court et à long terme aux paysans producteurs à un taux modéré⁸⁵⁶ et redistribution des terres expropriées aux paysans qui étaient « politiquement dominés, économiquement asservis »⁸⁵⁷.

Nous allons analyser dans les pages suivantes uniquement les questions de limitation de la propriété, d'expropriation des terres et de redistribution des terres expropriées aux paysans.

§ 2- Contrôle administratif morcelant les grandes propriétés

315. Lors de l'union entre la Syrie et l'Égypte (en 1958), Gamal ABDEL NASSER a décidé d'attaquer les grands propriétaires fonciers en étendant la réforme agraire égyptienne en Syrie (A)⁸⁵⁸. La réforme agraire a visé à modifier la structure de la propriété foncière rurale par l'expropriation des grandes propriétés. Celles-ci étaient distribuées par l'État aux paysans sans terres⁸⁵⁹. Quand il est arrivé au pouvoir en 1963, le parti Baas a poursuivi la politique agraire nassériste avec certaines modifications (B).

854BIANQUIS. A.-M., « La réforme agraire dans la Ghouta de Damas », *Presses de l'Ifpo*, 2014, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/ifpo/5087?lang=fr>.

855Ibid.

856Ibid.

857HANNOYER. J., *op. cit.*

858ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

859ABDEL-MALEK. A., La question agraire en Égypte et la réforme de 1952, « *In: Tiers-Monde* », 1962, tome 3, n° 9-10. p. 181-216, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1962_num_3_9_1075.

A- La réforme agraire Nasseriste

316. Quelques mois après l'union entre l'Égypte et la Syrie, le président de la République Arabe Unie (RAU), Jamal Abd Al Nasser, a promulgué en septembre 1958, par décret présidentiel, la loi sur la réforme agraire n° 161⁸⁶⁰. Les dispositions essentielles de cette loi sont les suivantes :

- « Le décret limite la propriété agricole à 300 hectares dans les terres non irriguées ou à 80 hectares dans les terres irriguées et les vergers.
- Il permet au propriétaire de céder à sa femme et à ses enfants une part limitée à 160 hectares dans les terres non irriguées et à 40 hectares dans les terres irriguées ou dans les vergers.
- Les terres acquises par le gouvernement saisies par le gouvernement seront distribuées aux paysans dans la limite maximum de 30 ha dans les terres non irriguées et 8 ha dans les terres irriguées et les vergers.
- Cette distribution de terres sera réservée aux agricultures, aux diplômés agricoles et aux bédouins faisant l'objet du programme de sédentarisation. Les étrangers en sont exclus »⁸⁶¹.
- « L'ordre de priorité met au premier rang celui qui cultivait la terre à distribuer comme ouvrier agricole, associé ou locataire, puis celui qui a la famille la plus nombreuse du village et enfin le moins fortuné. Si aucune de ces conditions n'est remplie, l'attributaire peut être choisi dans un autre village »⁸⁶².
- « La valeur de la terre distribuée sera fixée en tenant compte de l'indemnité payé par l'État au propriétaire précédent⁸⁶³. « L'État payera aux propriétaires expropriés une indemnité équivalent à 10 ans de la location de la terre, dans un délai de 40 ans. Le paysan doit rembourser à l'État l'indemnité que celui-ci doit verser au propriétaire exproprié plus un intérêt de 1,5 % annuel et une somme équivalant à 10 % du prix en

860ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

861ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

862BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

863ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

contrepartie des frais d'expropriation et de distribution. Le paysan s'acquittera la totalité du montant par tranches et dans un délai de 40 ans »⁸⁶⁴.

- « La terre est remise au bénéficiaire, franche de toute dette et elle est inscrite au nom de son nouveau propriétaire sans paiement d'aucune taxe.
- Le bénéficiaire, pas plus que ses héritiers après lui, ne peuvent aliéner la terre reçue avant que le prix ne soit réglé. Cette terre doit être cultivée avec soin sous peine d'être reprise »⁸⁶⁵.
- « Le décret ordonne la formation des coopératives agricoles entre à qui sont distribuées des terres »⁸⁶⁶.
- « Les terres sèches à l'origine, que le propriétaire aura irriguées à l'aide d'eaux souterraines ou aura boisées sans intervention de l'État, seront considérées comme des terres sèches
- L'État prendra possession des superficies de terres dépassant le maximum dans un délai de 5 ans.
- Le propriétaire est tenu de bien exploiter les terres jusqu'au moment où il les remettra à l'État et à compter du 1^{er} janvier 1959, il paiera au Trésor un droit d'usufruit pour les superficies en surplus non encore expropriées »⁸⁶⁷.

317. La réforme agraire de 1958 a limité le poids politique des grands propriétaires : 3240 d'entre eux, représentant 1 221 352 hectares, ont été touchés par la loi. Cependant, cette dernière autorise les propriétaires et leurs familles à conserver de vastes superficies, alors que les lots distribués aux paysans sont modestes. La loi n'a pas non plus traité la question des terres irriguées privées d'eau par leur propriétaire pour les faire classer comme terres non irriguées⁸⁶⁸. Enfin, la loi a distingué entre les terres irriguées ou vergers et les terres non irri-

864KHADER, B., *op. cit.*

865BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

866ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

867BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

868*Ibid.*

guées, mais elle n'a pas pris en compte la diversité des régions. En effet, un hectare dans la Ghouta de Damas-Est vaut plus que 10 hectares en *Aljazirah*⁸⁶⁹.

Un coup d'État en 1961 a mis fin à l'union entre l'Égypte et la Syrie. Le régime politique qui est arrivé au pouvoir en Syrie était proche de la classe bourgeoise. Malgré son caractère modéré, la réforme agraire a été suspendue en novembre 1961 par les nouveaux dirigeants politiques⁸⁷⁰. Suite à un nouveau changement en mars 1962, le nouveau gouvernement a repris le cours de la réforme agraire, en procédant notamment à une grande redistribution des terres aux paysans⁸⁷¹.

En mars 1963, le parti Baas (Parti socialiste de la résurrection arabe) est arrivé au pouvoir. Il dirige le pays jusqu'à ce jour.

B- La réforme agraire Baasiste

318. La réforme agraire a connu une nouvelle impulsion avec l'arrivée au pouvoir du parti Baas composé de cadres intellectuels et de militaires petits-bourgeois d'origine rurale pour la plupart, qui avaient des orientations socialistes⁸⁷². Ce parti a apporté plusieurs modifications à la loi sur la réforme agraire n° 161 de 1958 pour aboutir à une véritable redistribution de la propriété agraire et à une réorganisation de la production agricole dans une perspective de planification étatique⁸⁷³. Nous traiterons successivement des modifications essentielles apportées par le régime Baasiste à la réforme agraire syrienne.

1- Le décret législatif n° 88 du 23 juin 1963

319. Le parti Baas avait une orientation nettement socialiste, proche de l'Union Soviétique. Ses membres étaient soucieux de priver les grands propriétaires citadins du pouvoir politique lié à leurs possessions de vastes terres agricoles⁸⁷⁴. Le parti Baas a travaillé pour l'émergence d'une nouvelle classe sociale de moyenne propriété fidèle au parti⁸⁷⁵. C'est la raison pour la-

869KHADER, B., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Civilisations, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

870Ibid.

871ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

872KHADER, B., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Civilisations, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

873BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

874Ibid.

875ABABSA. M., ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p. 107.

qu'elle, le législateur révolutionnaire (le Conseil national du Commandement de la Révolution) a promulgué le 23 juin 1963 le décret législatif n°88 qui a introduit d'importantes modifications à la loi sur la réforme agraire. Il a abaissé la taille maximum des domaines agricoles et différencié systématiquement selon les régions⁸⁷⁶.

➔ Les limites maximales de la propriété agricole sont fixées en terres irriguées à :

- « 15 ha. dans la Ghouta de Damas ;
- 20 ha. dans la région côtière ;
- 25 ha. dans la région de Bteiha et ses dépendances ;
- 40 ha. dans les autres terres irriguées par gravité ;
- 45 ha. dans les terres irriguées par pompage, sauf dans les terres de l'Euphrate et de Djéziré où le plafond est porté à 50 ou 55 ha.

➔ Les terres non irriguées plantées d'oliviers ou de pistachiers forment une catégorie à part, avec un plafond de 35 ou de 40 ha.

➔ Les autres terres non irriguées sont classées selon la pluviométrie de la région :

- 80 ha. si la région reçoit plus de 500 mm de pluie ;
- 120 ha. si la région reçoit entre 350 et 500 mm ;
- 200 ha. si la région reçoit moins de 350 mm ;
- 300 ha. dans les *mouhafazats* (gouvernorats) du nord-est.

➔ Le propriétaire peut se désister en faveur de chacun de ses conjoints ou de ses descendants d'une superficie égale à 8 % de la superficie à laquelle il a droit pour lui-même. Il est précisé que s'il a toujours le choix de la parcelle qu'il désire conserver de chaque catégorie, l'Établissement de la Réforme Agraire a le droit de désigner cette parcelle "s'il l'estime nécessaire dans l'intérêt de la répartition ou des bénéficiaires".

876ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

- ➔ L'indemnité sera versée en titres publics à intérêt de 1,5 %, amortissables en 40 ans⁸⁷⁷.
- ➔ La distribution est faite aux paysans en lots pouvant aller jusqu'à 8 ha. de terres irriguées ou plantées d'arbres, 30 ha. de terres non irriguées pour une pluviométrie moyenne de 350 mm., et 45 ha. si la pluviométrie est inférieure à 350 mm.
- ➔ Un ordre de priorité est établi parmi les candidats : en tête viennent les paysans qui cultivaient la terre expropriée comme locataires ou métayers, puis les ouvriers agricoles, les habitants du village, et enfin les candidats d'autres villages.
- ➔ Le prix de la terre n'est plus évalué qu'au quart de l'indemnité qui sera versée par l'État au propriétaire exproprié. La somme sera payée par le paysan en 20 annuités à la caisse de la coopérative pour ses entreprises agricoles ou ses œuvres sociales. Ce paiement est désormais tout à fait dissocié du versement de l'indemnité par l'État.
- ➔ Les droits et devoirs du bénéficiaire sont définis : sa terre peut lui être reprise s'il ne la cultive pas ou la cultive insuffisamment, mais il peut faire appel de cette décision auprès du conseil d'administration. Il ne peut aliéner sa terre ou y créer un droit réel avant 20 ans, et après ce délai, il ne peut le faire qu'avec l'accord de l'Établissement de la Réforme Agraire. L'hypothèque ou l'expropriation pour dettes ne sont possibles qu'en faveur de la banque agricole coopérative.
- ➔ Il est constitué une association coopérative pour un village ou plus, comprenant les bénéficiaires et les petits propriétaires »⁸⁷⁸.
- ➔ Le décret législatif n° 88 permet « à l'Institution de la réforme agraire de garantir des coopératives ou des membres de coopératives auprès de la banque agricole »⁸⁷⁹.
- ➔ Le décret législatif n° 88 permet aussi « à l'Institution de la réforme agraire d'appliquer le système des fermes collectives ou d'État dans certaines régions dont les conditions de production exigent une telle organisation »⁸⁸⁰.

877L'indemnité que l'État doit verser aux propriétaires expropriés.

878BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

879KHADER, B., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Civilisations, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

880*Ibid.*

320. Deux modifications importantes ont été apportées à la loi sur la réforme agraire n° 161 de 1958 par le parti Baas : l'autorisation donnée à l'institution de la réforme agraire d'appliquer le modèle soviétique des fermes collectives et l'exonération des bénéficiaires de la réforme agraire du paiement de trois quarts du prix des terres et des frais d'expropriation et de redistribution. En réalité, 1372 nouveaux propriétaires ont été touchés par la réforme agraire. Mais l'opération de redistribution des terres expropriées aux paysans s'est avérée particulièrement lente : seule une minorité parmi les paysans syriens a pu acquérir des terres⁸⁸¹.

2- Le décret législatif n° 145 du 3 décembre 1966

321. Le 23 février 1966, l'aile gauche du parti Baas est arrivée au pouvoir par un coup d'État. Les nouveaux dirigeants ont voulu appliquer un socialisme radical. Ils ont promulgué le décret n° 145 du 3 décembre 1966 pour accélérer les opérations de la réforme agraire⁸⁸². Le décret a introduit de nouvelles modifications à la loi sur la réforme agraire n° 161 de 1958, dont les plus essentielles sont les suivantes⁸⁸³ :

- ➔ « L'expropriation, l'inventaire des terres expropriées et leur rassemblement, ainsi que leur redistribution relèvent des comités appropriés qui seront formés suivant une décision du Conseil Administratif de la Réforme. Ces Comités seront nommés par un arrêté préfectoral.
- ➔ La simplification de certaines procédures facilitant l'expropriation et éventuellement la redistribution »⁸⁸⁴. « Expropriations et distributions ont désormais lieu dans le cadre du *mouhafazat* (gouvernorat) ; les décisions des commissions de *mouhafazat* sont définitives. Toutes les expropriations encore provisoires mais approuvées par la commission exécutive sont déclarées définitives. Tous les procès en cours seront reconsidérés par la justice ordinaire »⁸⁸⁵.
- ➔ « La priorité de redistribution selon l'ordre suivant : les paysans qui cultivent leurs terres eux-mêmes, les travailleurs agricoles, les diplômés agricoles, les candidats éventuels du village, puis ceux du village le plus proche et ainsi de suite.

881ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

882BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

883ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

884*Ibid.*

885BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

➔ Le propriétaire pourra dorénavant se réserver le maximum de la terre arable :

- S'il plante sa terre d'arbres après l'application de la loi sur la réforme ;
- S'il transfère avec l'aide de l'eau des puits, sa terre arable en terre irriguée, après consentement préalable du ministre de la Réforme ;
- Si la terre arable est irriguée par la réalisation de canalisations ou de projets d'irrigation conduits par l'État, à condition qu'elle n'est pas été boisée avant la réalisation des projets d'État »⁸⁸⁶.

322. Deux modifications importantes ont donc été apportées à la loi sur la réforme agraire par le décret n° 145 du 3 décembre 1966, à savoir la décentralisation de la procédure de la réforme agraire⁸⁸⁷, (les expropriations, les redistributions et les recours sont au niveau départemental et non plus au niveau national), et l'autorisation faite au propriétaire de garder une superficie de sa terre qui dépasse la limite maximale fixée par la loi à condition qu'il y réalise des améliorations culturales ou foncières.

En 1969, soit trois ans après la mise en vigueur de ce décret, les expropriations étaient pratiquement achevées. Pourtant, 500 des anciens grands propriétaires conservaient entre un demi-million et un million d'hectares de terres fertiles⁸⁸⁸. D'ailleurs, en 1970, après douze ans de réforme agraire, seulement 52.500 familles sur 110.000 familles avait reçu des terres⁸⁸⁹. En effet, de 1958 à 1969, l'État a exproprié 1 513 564 hectares de terres agricoles, mais, seuls 442 653 hectares ont été effectivement distribués, c'est-à-dire moins d'un tiers⁸⁹⁰. Il est à noter que les institutions de la réforme agraire ont consacré des milliers d'hectares de terres expropriées pour les coopératives de la réforme agraire et pour les fermes d'État (140 000 hectares sur 1 513 564 ont été réservés pour les fermes d'État)⁸⁹¹. Les dirigeants du parti Baas ont ainsi voulu collectiviser l'agriculture syrienne⁸⁹².

886ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

887BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

888ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

889BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

890KHADER, B., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Civilisations, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

891ABABSA. M., « Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011) », in Longuenesse E., Roussel C., *Développer en Syrie. Retour sur une expérience historique*, Beyrouth, Presses de l'Ifpo, 2014, p. 111-134, disponible sous le lien <http://books.openedition.org/ifpo/6549>.

892BIANQUIS. A.-M., *op. cit.*

3- Le décret législatif n° 31 du 14 mai 1980

323. En 1980, la politique socialiste adoptée par le parti Baas a été renforcée. Le gouvernement syrien a adopté le décret n° 31 du 14 mai 1980 qui a encore abaissé la dimension des propriétés agricoles. Les dispositions essentielles de ce décret sont les suivantes :

➔ Les superficies maximales des propriétés agricoles sont fixées en terre irriguée à :

- 15 ha. dans la Ghouta de Damas ;
- 20 ha. dans la région côtière ;
- 25 ha. dans la région de Bteiha et ses dépendances ;
- 30 ha. dans les autres terres irriguées par gravité ;
- 40 ha. dans les terres irriguées par pompage des fleuves l'Euphrate, le Tigre et le Khabour ;
- 45 ha. Dans les terres irriguées par l'eau des puits dans les gouvernorats Raqqa, Deir ez Zor et Hassaké.

➔ Les limites maximales de la propriété agricoles sont fixées en terre non irriguée plantées d'arbres fruitiers à :

- 30 ha., dans les gouvernorats du Lattaquié et Tartous ;
- 35 ha., dans les autres gouvernorats à conditions que l'âge d'arbres dépasse 10 ans ;
- Si l'âge de l'arbre est inférieur à 10 ans, les limites maximales sont fixées à 40 ha. dans la gouvernorats du Lataquié et Tartous et 45 ha., dans les autres gouvernorats.

➔ Dans les terres non irriguées, les superficies maximales des propriétés agricoles varient selon la pluviométrie de la région :

- 55 ha. si la région reçoit plus de 500 mm de pluie ;
 - 85 ha. si la région reçoit entre 350 et 500 mm ;
 - 140 ha. si la région reçoit moins de 350 mm ;
 - 200 ha. dans les gouvernorats du Raqqa, du Deir ez Zor et du Hassaké.
- ➔ Les dispositions relatives à la cession du propriétaire de superficies dépassant la limite légale en faveur de ses conjoints ou de ses descendants prévue au décret n° 88 du 23 juin 1963 ne sont plus applicables.
- ➔ Le propriétaire pourra se réserver le maximum des terres non irriguées prévue par ce décret :
- S'il plante sa terre d'arbres après la mise en vigueur de la loi sur la réforme agraire ;
 - S'il transfère avec l'aide de l'eau des puits, sa terre sèche en terre irriguée, après consentement préalable du ministre de la Réforme ;
 - Si la terre arable se transforme en terre irriguée par la réalisation de canalisations ou des projets d'irrigation par l'État, à condition qu'elle n'est pas été boisée avant la réalisation des projets d'État.
- ➔ Il est interdit au propriétaire de changer la qualité des terres qui étaient irriguées avant la mise en vigueur de ce décret pour détourner ses dispositions.

324. Nous remarquons que le décret n° 31 du 14 mai 1980 a consacré les mêmes classifications que le décret n° 88 du 23 juin 1963. Toutefois, trois modifications essentielles ont été apportées à la loi sur la réformes agraires n° 161 de 1958. D'abord, ce décret a baissé les superficies maximales des domaines agricoles. Ensuite, il a interdit au propriétaire de céder les superficies dépassant les limites légales à ses enfants ou à ses femmes. Enfin, il a considéré que le changement de la qualité des terres déjà irriguées après sa mise en vigueur n'avait aucun effet. En réalité, le décret a empêché les grands propriétaires de modifier la qualité des

terres en retirant les pompes, ce qui leur permettait auparavant de conserver de grandes superficies de terres déjà irriguées⁸⁹³.

Nous ne pouvons pas ignorer que la réforme agraire syrienne a limité les pouvoirs politiques des grands propriétaires liés à leurs privilèges fonciers, et a amélioré relativement la vie des paysans⁸⁹⁴. Toutefois, elle n'a pas réussi à réaliser un réel changement économique et social dans la campagne syrienne. Le contrôle étatique du droit de propriété n'a ainsi pas pu aboutir à une structuration équilibrée de l'exploitation agricole.

893 ABABSA. M., ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p. 111.

894 PISSOT. P., La réforme agraire en Égypte, *Économie rurale*. n° 38, 1958, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1958_num_38_1_1634.

Section 2- Échec du contrôle administratif syrien visant à assurer un modèle équilibré d'exploitation agricole

325. Le contrôle administratif syrien du droit de propriété n'a pas réussi à aboutir à des exploitations agricoles viables et équilibrées économiquement pour de multiples raisons. L'échec du contrôle syrien résulte de l'application de la réforme agraire d'une part (§ 1), et de la « contre-réforme agraire » d'autre part (§ 2).

§ 1- Échec lié à l'application de la réforme agraire

326. La redistribution des terres agricoles expropriées prévue par les lois sur la réforme agraire, a morcelé les grandes propriétés et a multiplié le nombre de petites parcelles à peine rentables économiquement⁸⁹⁵. La parcellisation excessive des terres agricoles s'est ainsi révélée une illusion dangereuse⁸⁹⁶. Le pouvoir politique a favorisé la petite propriété sans prendre en compte le risque d'une baisse importante de la production agricole⁸⁹⁷. Un auteur décrit clairement la structure de l'exploitation agricole après la réforme agraire : « A l'heure actuelle, la structure agricole se caractérise principalement par l'existence de nombreux petits exploitants pour lesquels l'agriculture représente l'occupation principale et d'un plus grand nombre de petits exploitants qui ne travaillent pas directement leurs terres »⁸⁹⁸. En effet, la baisse de la rentabilité des petites parcelles a favorisé l'exode rural vers les grandes villes ou vers les pays du Golfe. Selon les chiffres officiels, en 1981, un tiers des bénéficiaires de la réforme agraire était absents de leurs terres ou exerçaient à titre principal une autre activité que l'agriculture⁸⁹⁹.

327. Le partage successoral en nature auquel est soumis les petites parcelles redistribuées à la suite du décès du bénéficiaire de la réforme agraire aggrave le morcellement. Les héritiers des bénéficiaires ne peuvent par conséquent en retirer un minimum vital pour la famille⁹⁰⁰. C'est la raison pour laquelle les descendants des bénéficiaires de la réforme agraire ont été

895ABDEL-MALEK. A., La question agraire en Égypte et la réforme de 1952, « *In: Tiers-Monde* », 1962, tome 3, n° 9-10. p. 181-216, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1962_num_3_9_1075.

896Ibid.

897KHADER, B., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Civilisations, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

898JENDI. S., *op. cit.*, p. 243.

899Ibid.

900ALASSAF. F., *op. cit.*, p. 197.

obligés d'abandonner l'exploitation agricole. Ils ont confié leurs petites parcelles à des ouvriers agricoles saisonniers ou ils les ont louées à un professionnel de l'agriculture⁹⁰¹. Un auteur démontre les conséquences néfastes de l'application du partage en nature aux petits lots distribués : « Le monde rural syrien traversait une grave crise. Celle-ci était due, (...) à l'extrême parcellisation des terres depuis la réforme agraire au terme de près de trois générations de subdivisions par héritages. Cette grave crise agraire s'est traduite par la perte, entre 2004 et 2008, de 40 % de la force de travail agricole, passée de 1,4 millions à 800 000 actifs dans ce secteur »⁹⁰².

328. L'échec du contrôle administratif syrien d'assurer un modèle équilibré d'exploitation agricole est également dû à l'application limitée des lois sur la réforme agraire. En effet, les féodaux et les grands propriétaires ont trouvé les moyens d'empêcher l'application de la loi sur la réforme agraire⁹⁰³. Ils ont divisé les terres entre les membres de leur famille pour détourner la réforme agraire. Les cheikhs bédouins ont utilisé aussi leurs influences pour dissuader la commission de distribution d'appliquer la réforme agraire⁹⁰⁴. De plus, pour des raisons politiques, les dirigeants politiques n'ont pas appliqué strictement la réforme agraire dans certaines régions : « la Jazira, et particulièrement le gouvernorat de Hassaka, fut peu touché par la réforme agraire, l'État ayant eu besoin de s'appuyer sur les grands féodaux pour contrôler une région frontalière éloignée, sous-peuplée, dont la population était à 92 % rurale et 96 % illettrée, et qui regroupait les deux tiers des nomades des pays »⁹⁰⁵.

329. Enfin, quand il a adopté la réforme agraire, le législateur syrien n'a pas pris en compte le financement de la mise en valeur des parcelles attribuées aux bénéficiaires. Or, la majorité de ces derniers étaient des paysans pauvres ou des ouvriers agricoles qui ne possédaient ni le matériel (notamment des motopompes), ni les moyens nécessaires pour mettre en valeur les terres non irriguées qu'ils avaient reçues dans un pays semi-aride⁹⁰⁶. De nombreux bénéficiaires de la réforme agraire ont alors loué à leurs anciens propriétaires ou aux propriétaires de motopompes. Ils ont rejoint les banlieues des grandes villes ou ont travaillé comme salariés agricoles chez les anciens grands propriétaires ruraux⁹⁰⁷. Paradoxalement, ces derniers sont

901JENDI. S., *op. cit.*, p. 244.

902ABABSA. M., *op. cit.*

903ISSAM El-Zaim, *op. cit.*

904ABABSA. M., « Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011) », in Longuenesse E., Roussel C., *Développer en Syrie. Retour sur une expérience historique*, *op. cit.*

905JENDI. S., *op. cit.*, p. 110.

906ABABSSA. M., ROUSSEL. C., et AL DBIYAT., Le territoire syrien entre intégration nationale et métropolisation. La Syrie au présent. Reflets d'une société, Paris, Sindbad, Actes Sud, p. 37-77. < halshs-00343686 >.

907ABABSA. M., ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p. 125.

devenus des grands exploitants employant des salariés agricoles notamment les bénéficiaires de la réforme agraire pour mettre en valeur les vastes terres louées⁹⁰⁸. « En pratique, les grands propriétaires citadins et les chefs des tribus continuent à exploiter les terres qu'ils possédaient avant la réforme agraire en les louant à leurs nouveaux propriétaires »⁹⁰⁹. Après la réforme agraire, le paysan syrien, au lieu d'avoir un grand propriétaire féodal, a un grand entrepreneur qui l'exploite comme salarié agricole. Ce phénomène est qualifié de « féodalisme masqué »⁹¹⁰. La réforme agraire syrienne a limité le pouvoir des grands propriétaires ruraux mais pas celui des grands exploitants agricoles.

§ 2- Échec lié à la « contre-réforme agraire »

330. En 2000, le législateur a adopté une politique libérale contre l'idéologie socialiste adoptée par le parti Baas qui monopolise le pouvoir depuis 1963 jusqu'aujourd'hui. Par l'arrêté n°83 du 16 décembre 2000, le parti Baas a décidé de démanteler les fermes d'État car leurs coûts de production étaient toujours très élevés par rapport aux revenus tirés de l'exploitation⁹¹¹. Cela est lié à la corruption, seule la moitié de la production étant déclarée et vendue à l'État⁹¹².

Conformément à l'arrêté n° 83 de 16 décembre 2000, les vastes surfaces des fermes d'État ont été divisées en petites parcelles de 3 hectares de terres irriguées et 8 hectares de terres non irriguées. Ces lots ont été distribués aux anciens propriétaires touchés par la réforme agraire, aux bénéficiaires de la réforme agraire et aux ouvriers et techniciens agricoles qui travaillaient dans les fermes d'État. Le démantèlement des fermes d'État a ainsi aggravé le morcellement des terres agricoles en Syrie. En effet, la moitié des bénéficiaires des fermes d'État n'exploite pas directement les parcelles obtenues mais les loue ou les vend illicitement⁹¹³ parce que leurs superficies sont modestes et ne peuvent pas assurer les besoins de leurs familles⁹¹⁴, parce qu'elles se trouvent loin de leurs résidences principales (une part des

908PISSOT. P., *op. cit.*

909ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p. 126.

910Ibid., p. 251.

911Il est à indiquer que, lors de la réforme agraire, le pouvoir politique syrien a conservé des milliers d'hectares de terres expropriées pour les fermes d'État. Chaque ferme couvrait un village entier, et elle était exploitée par des ouvriers et techniciens agricoles. Ces fermes se situaient dans la vallée de l'Euphrate : ABABSA. M., *Contre-réforme agraire et conflits fonciers en Jazîra, syrienne (2000-2005)*, Revue des Mondes Musulmans et de la Méditerranée, Université de Provence, 2007, p.211-230. <halshs-00288608>.

912ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p. 217.

913L'arrêté n° 83 du 16 décembre 2000 interdit aux bénéficiaires de louer ou vendre les parcelles attribuées dans 10 ans.

914ABABSA. M., « Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011) », in Longuenesse E., Roussel C., *Développer en Syrie. Retour sur une expérience historique*, *op. cit.*

ouvriers agricoles sont originaires des autres gouvernorats), ou simplement parce que les bénéficiaires ne s'intéressent plus à l'agriculture et préfèrent développer un projet dans les grandes villes. Du coup, les anciens grands propriétaires ou des grands investisseurs citadins se portent acquéreurs des terres ou les louent⁹¹⁵.

Le démantèlement des fermes d'État a été qualifié de contre-réforme agraire : « Un double processus résulte des mouvements de vente et de location des terres du Projet pilote. D'une part, le renforcement du pouvoir des grands entrepreneurs qui ont les moyens de louer les terres, et qui étaient arrivés à maintenir leur assise foncière au terme de la réforme agraire ; d'autre part, la constitution de grands domaines agricoles qui dépassent les plafonds de propriété de 160 donums qui avaient été fixés par les lois successives de la réforme agraire. Ainsi la mutation des structures de propriété et d'exploitation est radicale : on est passé d'un système collectif d'exploitation à la grande propriété privée que les théoriciens du parti Baas souhaitaient avant tout limiter. Une véritable contre-réforme agraire a ainsi eu lieu en Djézireh entre 2001 et 2007 : d'anciens propriétaires ont pu récupérer une partie de leurs biens, mais surtout une classe d'entrepreneurs agricoles a pu constituer des fortunes, profitant de l'irrigation subventionnée par l'État sur des terres fertiles »⁹¹⁶.

331. En 2008, le législateur syrien a renforcé la politique de « contre-réforme agraire » suivie depuis 2000. Il a promulgué le décret législatif n° 19 du 2 avril 2008 qui a permis aux grands propriétaires d'éviter l'application de la réforme agraire sous certaines conditions. Le premier article de la loi énonce que les propriétaires qui possèdent des superficies agricoles dépassant les limites maximales prévues au décret législatif n° 31 du 14 mai 1980, peuvent éviter les expropriations de leurs terres s'ils exploitent l'intégralité de ces superficies dans des projets d'investissement conformément à la loi d'investissement n° 8 de 2007 ou conformément aux arrêtés du Haut Conseil du tourisme. L'article 2 prévoit que pour bénéficier des dispositions de l'article 1er du présent décret, plusieurs conditions sont requises : a) le propriétaire doit démontrer sa volonté d'investir et présenter une attestation de ses propriétés agricoles dans un délai de 3 mois au plus tard à compter de la date de publication du présent décret ; b) le propriétaire doit avoir l'accord des autorités compétentes pour investir les superficies excédant les limites légales conformément aux dispositions de l'article 1 de ce décret ; de plus, le propriétaire doit commencer effectivement à exécuter le projet dans un délai de 2 ans au plus tard à compter de la publication du présent décret ; c) le propriétaire est tenu d'ache-

915ABABSA. M., « Idéologie et territoire (...) », *op. cit.*, p. 236.

916ABABSA. M., « Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011) », in Longuenesse E., Roussel C., *Développer en Syrie. Retour sur une expérience historique*, *op. cit.*

ver le projet selon le calendrier adopté par l'autorité compétente ; les superficies dépassant les limites fixées de la propriété agricole par le décret n° 31 de 1981 seront expropriées si le propriétaire ne tient pas compte des dispositions de l'article 2 du présent décret.

Le décret législatif n° 19 du 2 avril 2008 a constitué une véritable contre-réforme agraire. Au lieu de punir les grands propriétaires féodaux qui ont détourné les dispositions des lois sur les réformes agraires, Le législateur syrien leur a permis de conserver légalement de vastes terres agricoles pendant des dizaines d'années. En outre, la loi syrienne n'a pas imposé aux grands propriétaires d'effectuer un projet d'investissement agricole sur les superficies dépassant les limites légales. Il leur a suffi d'y effectuer des projets commerciaux, industriels ou touristiques pour éviter l'expropriation. La loi syrienne ne protège donc pas les terres agricoles contre la consommation urbaine, industrielle, commerciale et touristique.

332. Un auteur décrit clairement les structures de la propriété et de l'exploitation agricole en Syrie actuellement : « 70 % des propriétés foncières sont petites (inférieures à 10 ha) mais n'occupent que 23 % de la superficie totale en 2004. Les propriétés de taille moyenne (entre 10 et 100 ha), qui ne forment que 23 % des propriétés, couvrent 57 % du territoire agraire ; enfin, les grandes exploitations de plus de 100 ha (moins de 7 % du total) s'étendent sur 20 % du territoire. La taille d'une petite exploitation était en moyenne de 2,85 ha en 2004 ; celle d'une exploitation moyenne de 22,51 ha ; et celle d'une grande exploitation de 258,53 ha »⁹¹⁷. Les chiffres indiqués par l'auteur indiquent que les lois sur les réformes agraire et les contre-réformes agraires ont entraîné des exploitations agricoles déséquilibrées, c'est-à-dire de dimension soit très petite soit très grande. En effet, près de 70 % des paysans syriens possèdent de très petites exploitations agricoles qui ne forment que 25 % de l'ensemble des terres agricoles syriennes. Ces exploitations ne peuvent pas assurer le minimum vital de la famille. Tandis que 7 % des grands exploitants contrôlent environ 20 % du territoire syrien. Seulement près de 20 % des paysans syriens possèdent des exploitations agricoles de taille moyenne. Autrement dit, la réforme et la contre-réforme agraire ont entraîné l'émergence de très nombreuses petites exploitations et de quelques très grandes exploitations agricoles. Or, un modèle agricole équilibré et efficace dans la société rurale syrienne est celui qui promeut une exploitation agricole de taille moyenne ou de type familial parce que la demande à la terre agricole est toujours supérieure à l'offre. Pour assurer ce modèle en Syrie, un contrôle administratif du droit d'exploiter est indispensable.

⁹¹⁷*Ibid.*

Chapitre 2- Assurer un modèle équilibré d'exploitation agricole en droit syrien

333. L'article L. 331-1, alinéa 1^{er} du Code rural et de la pêche maritime énonce que :« Le contrôle des structures des exploitations agricoles s'applique à la mise en valeur des terres agricoles ou des ateliers de production hors sol au sein d'une exploitation agricole, quels que soient la forme ou le mode d'organisation juridique de celle-ci et le titre en vertu duquel la mise en valeur est assurée ». Depuis son apparition, le contrôle des structures français a dissocié la propriété des terres de leur exploitation⁹¹⁸. À la différence du contrôle syrien, le contrôle administratif français ne vise donc pas à contrôler la dimension de la propriété agricole, mais la dimension de l'exploitation (**section 1**). Le contrôle administratif français ne se limite pas à contrôler la taille de l'exploitation mais aussi la qualité professionnelle de l'exploitant (**section 2**). Nous observerons en quoi ce dispositif peut être utile à l'agriculture syrienne.

918GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 290.

Section 1- L'équilibre par le contrôle des dimensions de l'exploitation

334. Le contrôle des structures français vise à contrôler l'extension des exploitations agricoles. Au départ, le législateur français a privilégié une exploitation agricole de type familial⁹¹⁹. Depuis la loi d'orientation agricole de 1999, le contrôle ne s'y réfère plus⁹²⁰. Cette loi a donné une dimension plus économique au contrôle, en autorisant un agrandissement qui dépasse la capacité familiale (§1)⁹²¹. Ainsi, le législateur français contrôle la réduction excessive des exploitations agricoles (§ 2).

§ 1- Le contrôle de l'extension des exploitations agricoles

335. Le contrôle des structures est fondé, en principe, sur un critère de superficie⁹²². En principe, toutes les opérations qui entraînent l'agrandissement des exploitations agricoles sont soumises au contrôle administratif. Ce dernier concerne donc la conclusion du bail rural (A) qui aboutit à l'extension de l'exploitation agricole au-delà du seuil d'agrandissement fixé par la loi (B). Sont exemptées du seuil d'agrandissement les opérations aboutissant à l'éparpillement d'exploitations agricoles (C).

A- Le contrôle administratif, une condition de validité du bail rural

336. Le droit rural français, au contraire du droit syrien, subordonne la validité du bail rural au respect des règles du contrôle des structures. L'article L. 331-6 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que : « Tout preneur doit faire connaître au bailleur, au moment de la conclusion du bail ou de la prise d'effet de la cession de bail selon les cas, la superficie et la nature des biens qu'il exploite ; mention expresse en est faite dans le bail. Si le preneur est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L. 331-2, la validité du bail ou de sa cession est subordonnée à l'octroi de cette autorisation ». Il est à noter que la nécessité pour

919BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op. cit.*, n° 155.

920BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 635.

921JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc. 110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 18, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLES. S et LUCAS. A.

922 GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 329.

le preneur d'obtenir l'autorisation d'exploiter s'apprécie à la date de la conclusion du contrat⁹²³. Selon l'article L. 331-6 du Code, le refus définitif de l'autorisation ou le fait de ne pas l'avoir présenté conduit à la nullité du bail rural. Il importe d'indiquer que la nullité n'est pas automatique, car l'article précité la subordonne à l'action en justice, à l'initiative du préfet, du bailleur ou de la SAFER lorsque celle-ci préempte. Il a été jugé « Qu'en statuant ainsi, alors qu'à la date à laquelle la société avait exercé son droit de préemption, aucune action en nullité du bail n'avait été intentée par le bailleur M. X., la cour d'appel a violé le texte susvisé »⁹²⁴. Le bailleur devait donc exercer une action en nullité du bail avant de céder son bien pour obtenir la nullité du bail⁹²⁵.

337. Le contrôle administratif syrien, à la différence du contrôle des structures français, concerne l'acquisition de la propriété foncière rurale et ne concerne pas le droit d'exploiter. Il n'a donc aucun effet sur la validité du bail rural. Il permet par conséquent aux anciens grands propriétaires latifundiaires de louer les vastes terres agricoles qu'ils ont perdues par l'application de la loi sur la réforme agraire. Pour empêcher l'exploitation des paysans par les grands investisseurs et pour assurer une exploitation agricole de taille équilibrée, notamment parce que la pression foncière est très forte en Syrie, nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à soumettre la validité, la reprise et la cession du bail à une autorisation administrative d'exploiter, dans le cas où ces opérations entraînent un agrandissement excessif de l'exploitation agricole.

B- Installation, agrandissement et réunion d'exploitations

338. L'article L. 331-1 du Code rural prévoit que : « L'objectif principal du contrôle des structures est de favoriser l'installation d'agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive. Ce contrôle a aussi pour objectifs de : (...) 3° Maintenir une agriculture diversifiée, riche en emplois et génératrice de valeur ajoutée, notamment en limitant les agrandissements et les concentrations d'exploitations au bénéfice, direct ou indirect, d'une même personne physique ou morale excessifs au regard des critères précisés par le schéma directeur régional des exploitations agricoles ». Le contrôle des structures vise donc essen-

923JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc. 110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 20, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLES. S et LUCAS. A.

924Cass. 3° civ., 20 avr. 2005, n° 03-18.272 : JurisData n° 2005-028172 ; Bull. civ. III, n° 97, p. 90.- BARABE-BOUCHARD. V., La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 51-52, 23 décembre 2005, 1510.

925BARABE-BOUCHARD. V., La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 51-52, 23 décembre 2005, 1510.

tiellement à favoriser l'installation de l'exploitant. Cette dernière est définie par : « l'action de s'établir sur une ou plusieurs unités de production constituant une entité juridique et économique autonome et indépendante pour y exercer une activité agricole »⁹²⁶. Le contrôle vise aussi à maintenir une agriculture diversifiée. C'est la raison pour laquelle le législateur rural français limite l'installation sur de grandes surfaces agricoles et contrôle l'extension et la concentration abusives de certaines exploitations qui empêchent les nouvelles installations⁹²⁷ et la diversification agricole.

Selon l'article L. 331-2, alinéa 1 : « Sont soumises à autorisation préalable les opérations suivantes : 1° Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles ». L'installation est donc soumise aux dispositions du contrôle des structures. Le contrôle des structures concerne aussi l'agrandissement et la réunion d'exploitations agricoles. Ces dernières opérations sont définies par l'article L. 331-1-1, 2° du Code rural : « est qualifié d'agrandissement d'exploitation ou de réunion d'exploitations au bénéfice d'une personne le fait, pour celle-ci, mettant en valeur une exploitation agricole à titre individuel ou dans le cadre d'une personne morale, d'accroître la superficie de cette exploitation ; la mise à disposition de biens d'un associé exploitant lors de son entrée dans une personne morale est également considérée comme un agrandissement ou une réunion d'exploitations au bénéfice de cette personne morale ». Il est à noter que, selon la doctrine, la fusion sociétaire ne constitue pas une réunion d'exploitations mais un agrandissement au profit de l'entité absorbante car la réunion entre les exploitations donne naissance à une nouvelle entité sans que l'une absorbe l'autre⁹²⁸.

339. Le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA) fixe le seuil de surface au-delà duquel l'autorisation d'exploiter est requise en application de l'article L. 331-2. Le seuil est compris entre le tiers et une fois la surface agricole utile (SAU) régionale moyenne (art. L. 312-1 C.R). Depuis la loi d'avenir de 2014 (n° 2014-1170), cette SAU remplace l'ancienne unité de référence (la surface minimum d'installation)⁹²⁹. Le preneur, qui conclut un bail rural pour s'installer sur une exploitation ou augmenter ou réunir des exploitations agricoles, dont les surfaces excèdent les seuils fixés par le SDREA, doit demander une autorisa-

926JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc.110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 18, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLÉS. S et LUCAS. A.

927BARABÉ-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op. cit.*, n° 177.

928GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 332.

929KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 56.

tion d'exploiter sinon son bail risque d'être déclaré nul. Selon l'article L. 331-1-1, 3, pour déterminer si la superficie totale mise en valeur par l'exploitant dépasse ces seuils, il est tenu compte de l'ensemble des superficies exploitées par le preneur, sous quelque forme que ce soit et non pas seulement le bien qui fait l'objet du bail rural. Cette disposition vise à lutter contre la concentration des terres entre les mêmes mains et à les répartir entre le plus grand nombre⁹³⁰.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi d'avenir agricole du 5 janvier 2006, les créations ou les extensions des ateliers de productions hors sol sont soumises aux règles du contrôle des structures, si elles dépassent le seuil d'équivalence fixé par le SDREA⁹³¹. L'article L. 321-1, alinéa 2 énonce que : « Le schéma directeur régional des exploitations agricoles détermine des équivalences à la surface agricole utile régionale moyenne, par type de production, en particulier pour les productions mentionnées à l'article L. 641-5 et pour les ateliers de production hors sol. S'il y a lieu, ces équivalences peuvent être fixées par région naturelle ou par territoire présentant une cohérence en matière agricole, en tenant compte de la surface agricole utile moyenne des espaces concernés ». L'élaboration de ces seuils est facultative, elle est subordonnée à la volonté des acteurs locaux⁹³².

340. Dans le système juridique syrien, le contrôle administratif ne porte pas sur la taille de l'exploitation, mais sur l'accès au foncier rural. L'installation, l'agrandissement et la réunion d'exploitations agricoles ne sont donc pas soumises à aucune autorisation administrative, sauf en cas d'acquisition de foncier. Nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à intégrer dans la loi sur les relations agricoles, un contrôle administratif qui contrôle la taille des exploitations afin de limiter la concentration excessive d'exploitations dans les mains de grands investisseurs. Si le contrôle administratif, qui défend un modèle d'exploitation familiale⁹³³, n'est pas toujours en adéquation avec les besoins de l'agriculture française d'aujourd'hui⁹³⁴, il est très efficace en droit syrien car l'agriculture syrienne a toujours un caractère familial et la demande de terres agricoles est toujours très importante par rapport à l'offre. Pour cela nous proposons au législateur syrien de former dans chaque gouvernorat une

930JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc.110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 23, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLES. S et LUCAS. A.

931BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op. cit.*, n° 180.

932JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc. 110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 26, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLES. S et LUCAS. A.

933Il est à noter que « la loi d'orientation agricole de 1960 a défini le principe du modèle d'exploitation familiale en France comme susceptible d'utiliser au mieux les méthodes techniques modernes de production et de permettre le plein emploi du travail et du capital d'exploitation ». : MANDEVILLE. B., et SAUVINET. S., La fonction économique du statut du fermage, *RD. rur*, janvier 2017, 6.

934BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op. cit.*, n° 161.

commission qui fixe un seuil d'agrandissement familial au-delà duquel une autorisation administrative d'exploiter est indispensable. Nous appelons aussi le législateur syrien, à l'instar du droit français, à soumettre à autorisation administrative toutes les opérations qui entraînent une extension excessive de l'exploitation, y compris la conclusion d'un bail rural. Cette proposition vise à limiter l'extension abusive des exploitations agricoles. Rappelons qu'en Syrie, 7 % des grands exploitants contrôlent 20 % de l'ensemble de terres agricoles et exploitent de grands domaines dépassant largement le seuil maximal de propriété fixé par la loi sur la réforme agraire. Cette proposition vise aussi à faciliter l'installation des jeunes agriculteurs et la diversification de l'agriculture syrienne.

C- Éparpillement des exploitations agricoles

341. L'article L. 331-2, I, 4° du Code rural et de la pêche maritime français soumet à autorisation préalable les agrandissements ou les réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation du demandeur est supérieure à un maximum qu'il fixe. Le législateur rural a donné la possibilité à l'autorité administrative de fixer, dans le SDREA, un autre seuil permettant de soumettre à autorisation la mise en valeur des terres lorsque l'éloignement par rapport à son siège d'exploitation est supérieur à une certaine distance. Cette règle vise à éviter l'éclatement et l'éparpillement des exploitations agricoles⁹³⁵. Ce seuil était fixé à 5 km avant l'entrée en vigueur de la loi d'avenir agricole n° 2014-1170. Désormais, le pouvoir administratif le fixe librement⁹³⁶. Le contrôle des structures s'applique donc quand il y a une addition de biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieure au seuil de distance fixé par l'autorité administrative⁹³⁷. Par exemple, à l'occasion d'une donation-partage, Jean-Pierre a eu une ferme d'une trentaine d'hectares située dans le bocage, et une dizaine d'hectares de terres situées dans le pays d'Auge. Il envisage de s'installer sur la ferme de 30 hectares. Concernant les 10 hectares, il pense les louer à son cousin Laurent Leroy, dont l'exploitation (50 hectares) se trouvent situées 6 kilomètres⁹³⁸. En principe, cet exploitant n'a pas besoin d'une autorisation administrative pour agrandir son exploitation, car le seuil d'agrandissement dans le département où se trouve son exploitation est de 100 hectares. Or, la distance maximale prévue par l'autorité administrative est de 5 kilo-

935JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc.110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 28, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLÉS. S et LUCAS. A.

936Ibid.

937BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 673.

938LASSAUBATJEU-ANDRÉ. A., Mise en œuvre de la réglementation des structures des exploitations agricoles à l'occasion d'une donation-partage, *Defrénois* 30 oct. 1995, p. 1215.

mètres. « Par conséquent, l'intéressé devra demander une autorisation pour exploiter ces 10 hectares supplémentaires »⁹³⁹.

342. Dans le système juridique syrien, le législateur, au lieu de lutter contre l'éparpillement des exploitations agricoles, a participé lui-même à l'émergence de ce problème. En effet, le démantèlement et la distribution des fermes d'État a conduit à l'éparpillement des exploitations agricoles. La moitié des bénéficiaires des fermes d'État n'exploite pas directement les parcelles obtenues mais les loue ou les vend illicitement⁹⁴⁰ parce que leurs superficies sont modestes et ne peuvent pas assurer les besoins de leurs familles⁹⁴¹ ou parce qu'elles se trouvent loin de leurs sièges d'exploitations ou de leurs résidences principales⁹⁴². Nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à fixer un seuil spécial de distance pour lutter contre la dissémination des exploitations agricoles qui s'aggrave de plus en plus dans la campagne syrienne.

§ 2- Contrôle de la diminution de la taille des exploitations agricoles

343. Selon l'article L. 331-1 du Code rural, le contrôle des structures français vise à consolider ou maintenir les exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre ou de conserver une dimension économique viable au regard des critères du SDREA. Le contrôle a donc pour but d'empêcher l'existence d'exploitations agricoles trop petites qui ne permettent pas d'assurer une rentabilité économique suffisante⁹⁴³. C'est la raison pour laquelle il ne se limite pas à contrôler l'agrandissement excessif des exploitations agricoles, mais aussi sa réduction excessive.

En principe, toute opération (y compris la conclusion du bail rural) conduisant à la suppression, au démembrement **(A)** ou à la privation d'un bâtiment essentiel à l'exploitation agricole **(B)** nécessite une autorisation administrative.

939 *Ibid.*

940 L'arrêté n° 83 du 16 décembre 2000 interdit aux bénéficiaires de louer ou vendre les parcelles attribuées dans 10 ans.

941 ABABSA. M., « Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011) », *op. cit.*

942 ABABSA. M., Contre-réforme agraire et conflits fonciers en Jazîra, syrienne (2000-2005), *op. cit.*

943 JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc. 110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 3, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLÉS. S et LUCAS. A.

A- Suppression ou démembrement d'exploitations

344. La notion de suppression d'exploitations agricoles a été définie : « elle consiste à faire disparaître totalement une exploitation dont la superficie excède le seuil de contrôle fixé par le schéma directeur régional »⁹⁴⁴. Il importe de souligner qu'un simple changement d'exploitant ne peut pas être qualifié de suppression d'une exploitation agricole⁹⁴⁵. Il a été jugé en matière d'une reprise totale : « qu'en égard à l'objet de ces dispositions qui sont relatives aux contrôles sur les structures agricoles, une simple substitution d'exploitant, lorsque le propriétaire reprend la totalité de l'exploitation, sans aucun changement de la structure foncière, n'a ni pour objet ni pour effet de supprimer une exploitation agricole et ainsi ne nécessite pas, à ce titre, l'autorisation préalable prévue par les dispositions précitées ; que par ces motifs de pur droit substitués à ceux critiqués, la cour d'appel qui a relevé que M. Poirier, bailleur, avait délivré un congé pour reprise des terres louées aux consorts Gasq et au GAEC, a exactement retenu qu'il n'était pas soumis à l'obligation de solliciter une autorisation préalable d'exploiter »⁹⁴⁶.

L'un des objectifs du contrôle des structures est d'empêcher la suppression d'exploitations agricoles viables économiquement⁹⁴⁷, c'est la raison pour laquelle les opérations d'installation, d'agrandissement ou de réunion d'exploitations, qui ont pour effet de supprimer une exploitation agricole dont la superficie a atteint le seuil surfacique de viabilité fixé par le SDREA⁹⁴⁸, sont soumises à une autorisation administrative d'exploiter, même si la taille de l'exploitation, qui fait l'objet de l'installation, de agrandissement ou de la réunion d'exploitations, n'excède pas le seuil fixé par la loi⁹⁴⁹. Toutefois, l'agrandissement d'une exploitation par la suppression d'une autre dont la superficie est déjà inférieure au seuil fixé par la loi, ne nécessite pas une demande d'autorisation administrative d'exploiter⁹⁵⁰.

En vertu de l'article L. 331-2, I, 2°, a du Code rural et de la pêche maritime, les opérations qui entraînent le démantèlement ou le démembrement d'une exploitation agricole viable sont également soumises au contrôle administratif. Le démembrement d'une exploitation a été

944GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 334.

945JurisClasseur Baux ruraux, Fasc. 140 : BAUX RURAUX. – Contrôle des structures des exploitations agricoles, 27 Août 2013, n° 34, par MOREAU. J.-P.

946Cass. 3° civ., 22 mars 2006, n° 04-20.766, JurisData n° 2006-032813 ; *RD. rur* 2006, comm. 96, note CREVEL. S.

947Il est à noter que, en pratique, le seuil surfacique de viabilité pose un vrai problème, car une petite exploitation innovante peut être viable économiquement, alors qu'elle sera considérée non viable selon le critère surfacique.

948JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc. 110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 3, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLÉS. S et LUCAS. A.

949BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 676.

950GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 334.

défini : « la division d'une exploitation viable, qui aboutit à ce que la surface initialement exploitée se trouve en deçà du seuil de contrôle du schéma directeur régional »⁹⁵¹. Sont donc soumis à autorisation préalable d'exploiter les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles qui ont pour conséquence de ramener la superficie d'une exploitation en deçà du seuil de viabilité fixé par la loi, quelle que soit la superficie de l'exploitation faisant l'objet de l'opération.

À la différence de la reprise totale, la reprise partielle est soumise au contrôle des structures si elle a pour effet de réduire la surface d'une exploitation agricole viable. De plus la reprise partielle est soumise au contrôle judiciaire, car l'article L. 411-62, de l'alinéa 1 prévoit que : « Sans préjudice des dispositions de l'article L. 411-57, le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur ». La reprise partielle est donc soumise à un contrôle administratif et judiciaire. La coexistence d'un double contrôle a des effets directs sur la validité du congé. Cette dernière est subordonnée à l'obtention de l'autorisation administrative en cas de reprise partielle ayant pour effet de ramener la superficie de l'exploitation du fermier en deçà du seuil prévu par la loi⁹⁵².

345. Dans le système juridique syrien, le contrôle administratif ne porte pas sur la taille de l'exploitation agricole. De plus, il vise seulement la taille maximale de la propriété rurale et non pas sa taille minimale. Par conséquent, ni la suppression, ni le démembrement de l'exploitation ou de la propriété agricole, ne sont soumis à une autorisation administrative. En outre, la réforme agraire et la « contre-réforme agraire » (démantèlement des fermes d'État) ont conduit à une parcellisation de l'agriculture syrienne. C'est la raison pour laquelle, il existe de très nombreuses petites exploitations qui ne sont ni viables, ni rentables économiquement. Rappelons qu'environ 70 % des paysans syriens possèdent de très petites exploitations agricoles qui ne représentent que 25 % de l'ensemble des terres agricoles et que seuls 20 % des paysans syriens possèdent des exploitations agricoles économiques équilibrées et rentables.

Nous appelons le législateur syrien à soumettre à autorisation administrative toutes les opérations qui entraînent le morcellement de la propriété et le démembrement ou la suppres-

951 *Ibid.*, n° 333.

952 *JurisClasseur Baux ruraux*, Fasc. 140 : BAUX RURAUX. – Contrôle des structures des exploitations agricoles, 27 Août 2013, n° 38, par MOREAU. J.-P.

sion de l'exploitation agricole viable. Cette proposition vise à maintenir et consolider les exploitations agricoles viables existantes.

B- Privation d'un bâtiment essentiel à l'exploitation

346. L'article L. 331-2, I, 2°, b du Code rural et de la pêche maritime soumet aussi à autorisation administrative d'exploiter « les installations, agrandissements ou réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de priver une exploitation agricole d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement, sauf s'il est reconstruit ou remplacé », même si la superficie de l'exploitation, objet de l'installation, d'agrandissement ou de la réunion d'exploitation, ne dépasse pas le seuil fixé par la loi. Cette disposition s'applique aussi en cas de reprise. Il incombe au preneur évincé de prouver le caractère essentiel du bâtiment en cause⁹⁵³. Il a été jugé que : « ayant constaté que le bail rural portait sur une exploitation agricole d'élevage de vins dans les caves louées et que la reprise avait pour conséquence de priver l'exploitation des caves essentielles à son fonctionnement, la cour d'appel (...) en a exactement déduit que le congé pour reprise notifié par le groupement foncier agricole ne pouvait être déclaré valable dès lors que le GFA ne justifiait pas avoir obtenu l'autorisation préalable prévue à l'article L. 331-2 du Code rural »⁹⁵⁴.

953 BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 679.

954 Cass. 3^e civ., 27 oct. 2004, n° 03-15.277, JurisData n° 2004-025382, Bull. civ. 2004, III, n° 182.

Section 2- L'équilibre par le contrôle des qualités personnelles de l'exploitant

347. L'un des objectifs du contrôle des structures est d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole. C'est la raison pour laquelle il ne se limite pas seulement sur la dimension de l'exploitation agricole, mais aussi sur les qualités professionnelles de l'exploitant⁹⁵⁵. Les règles du contrôle prennent en considération les compétences professionnelles, la disponibilité, et l'âge de l'exploitant⁹⁵⁶.

§ 1- Contrôle des compétences professionnelles de l'exploitant

348. L'installation des jeunes agriculteurs et la mise en valeur des terres agricoles par des exploitants présentant certaines aptitudes professionnelles sont des objectifs prioritaires du contrôle des structures françaises⁹⁵⁷. Ces dispositions ont des buts économiques et sociaux. D'une part, les aptitudes professionnelles de l'exploitant peuvent augmenter la productivité des terres agricoles, d'autre part, elles fixent les jeunes à la terre et évitent les problèmes d'emploi⁹⁵⁸. Les preneurs à bail qui ne remplissent pas certaines conditions de compétences professionnelles doivent donc demander une autorisation administrative d'exploiter quelles que soient les superficies en cause, sinon ils risquent la nullité de leurs contrats. « Certaines circonstances laisseront présumer les aptitudes »⁹⁵⁹ d'exploiter sans autorisation administrative comme le diplôme et les expériences professionnelles **(A)**. Pour favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, il ne faut pas se limiter à contrôler uniquement les qualités professionnelles de l'exploitant mais aussi son âge **(B)**.

955KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 54.

956BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 636.

957DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., « Droit agraire 1^{er} volume Droit de l'exploitation », *op. cit.*, n° 958.

958*Ibid.*, n° 959.

959BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL. M., *op. cit.*, n° 173.

A- Diplômes et expériences professionnelles

349. Selon L'article R. 331-2, le candidat à l'installation, à l'agrandissement ou à la réunion d'exploitations peut satisfaire aux conditions de compétences professionnelles, s'il justifie la possession d'un diplôme à la date de l'opération. L'article précise les diplômes admis permettant à l'exploitant d'éviter l'autorisation d'exploiter. Il énonce que le candidat doit justifier la possession « d'un des diplômes ou certificats requis pour l'octroi des aides à l'installation prévues aux articles D. 343-4 et D. 343-4-1 »⁹⁶⁰. Il est à noter que, selon l'article D. 343-4-1 du Code rural, les candidats nés avant le premier janvier 1971 n'ont besoin que d'un brevet d'études professionnelles agricoles ou un brevet professionnel agricole⁹⁶¹. La cour d'appel de Dijon a jugé que le bénéficiaire de la reprise n'est pas soumis à une autorisation préalable au titre du contrôle des structures et satisfait aux conditions de la capacité et d'expérience professionnelle parce qu'il est titulaire du brevet professionnel d'exploitation agricole et âgé de 47 ans⁹⁶². Pour les candidats nés après le premier janvier 1971, l'article pose une exigence de diplôme. Le législateur rural a donc haussé le niveau d'exigences en la matière ⁹⁶³.

Le candidat à l'installation, à l'agrandissement ou à la réunion d'exploitations qui ne possède pas l'un des diplômes prévus, peut éviter l'autorisation préalable d'exploiter s'il justifie de certaines expériences professionnelles. L'article R. 331-2 du Code rural et de la pêche maritime précise les critères d'expérience professionnelle : « cinq ans minimum d'expérience professionnelle acquise sur une surface égale au tiers de la surface agricole utile régionale moyenne, en qualité d'exploitant, d'aide familiale, d'associé exploitant, de salarié d'exploitation agricole ou de collaborateur d'exploitation au sens de l'article L. 321-5. La durée d'expérience professionnelle doit avoir été acquise au cours des quinze années précédant la date effective de l'opération en cause ». Cette faculté contribue à la pérennisation de l'exploitation agricole, car elle permet à ceux qui ont travaillé sur des exploitations de s'installer sans respecter la condition de diplôme⁹⁶⁴.

960Les diplômes prévus par l'article D. 343-4 sont les suivants : « un diplôme, titre, ou certificat enregistré au répertoire national des certifications professionnelles, de niveau égal ou supérieur au baccalauréat professionnel spécialité " conduite et gestion de l'exploitation agricole " ou au brevet professionnel option " responsable d'exploitation agricole ", procurant une qualification correspondant à l'exercice du métier de responsable d'exploitation agricole, ou d'un diplôme reconnu par un État membre de l'Union européenne ou par un État partie à l'accord sur l'Espace économique européen conférant le niveau IV agricole ».

961GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 295.

962CA Dijon, ch. sociale, 16 juin 2016, n° 14/00847 : JurisData n° 2016-013384. - *RD. rur*, janvier 2017, alerte 2.

963KRAJESKI.D., « Droit rural », *op. cit.*, n° 60.

964Ibid.

La Cour de cassation a précisé la consistance de l'expérience professionnelle qui permet à un candidat à l'exploitation de se dispenser de solliciter une autorisation préalable d'exploiter. Elle a décidé que l'expérience professionnelle doit avoir été acquise en l'une des qualités limitativement énumérées par l'article R. 331-1 du Code rural et au prix d'une participation effective et permanente aux travaux de l'exploitation. La direction et la surveillance d'exploitation sans participation effective et personnelle aux travaux agricoles ne sont pas suffisantes pour éviter une autorisation préfectorale d'exploiter⁹⁶⁵.

L'exploitant doit justifier une expérience professionnelle de cinq ans ayant porté sur une superficie minimale. Un auteur estime que le critère superficiaire « vise à présumer le candidat apte à gérer et assurer la pérennité d'une exploitation qu'il veut mettre en valeur »⁹⁶⁶. Un autre auteur critique le critère superficiaire : « la référence superficiaire est assez surprenante, étant donné que le candidat n'était, par hypothèse, pas chef d'exploitation. On aurait pu imaginer une référence au nombre de salariés travaillant sur le site concerné, parmi d'autres paramètres qui peuvent aider à l'appréhension de l'expérience »⁹⁶⁷.

Le candidat doit avoir acquis l'expérience au cours des quinze ans qui précèdent la date de l'opération. Dans le cas où le candidat à l'installation, à l'agrandissement ou à la réunion d'exploitations ne satisfait pas aux critères de compétences professionnelles prévus, il doit demander une autorisation préalable d'exploiter.

350. Il importe d'indiquer que, selon l'article L. 331-2, II, 3°, c, du Code rural et de la pêche maritime, l'exploitant pluriactif « dont les revenus extra-agricoles excèdent 3120 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance, à l'exception des exploitants engagés dans un dispositif d'installation progressive, au sens de l'article L. 330-2 », doit demander une autorisation préalable d'exploiter, même s'il satisfait aux critères de compétences professionnelles. En effet, le législateur français depuis l'année 1988 favorise la diversification et la pluriactivité dans le domaine agricole. Mais il ne souhaite pas que la « pluriactivité se réalise au détriment d'une disponibilité nécessaire pour les travaux de l'exploitation »⁹⁶⁸. C'est la raison pour laquelle il soumet l'exploitant pluriactif dépassant certains seuils de revenus, au contrôle des structures, même s'il est apte professionnellement.

965Cass. 3° civ. , 19 mai 2015, n° 14-13.320 : JurisData n° 2015-024174 ; *RD. rur*, 2015, comm. 231 CREVEL. S.

966JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Exploitation agricole, Fasc.110 : CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, n° 39, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLÉS. S et LUCAS. A

967 GAIN. M.-O., 2017, *op. cit.*, n° 296.

968BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 664.

351. Dans le système juridique syrien, le contrôle administratif ne concerne pas les qualités professionnelles de l'exploitant. N'importe qui (médecin, commerçant, investisseur,...etc.) peut louer et mettre en valeur des terres agricoles sans autorisation administrative d'exploiter. L'absence de contrôle administratif des aptitudes professionnelles de l'exploitant a permis aux grands investisseurs citadins, aux chefs de tribus et aux commerçants, qui ne disposent pas des moindres compétences professionnelles agricoles, de louer de grandes surfaces agricoles et de les faire exploiter par des ouvriers agricoles. Par exemple la riche région *Aljazirah* est exploitée par les chefs de tribus qui ne possèdent aucune aptitude professionnelle : « La jazira se transforme aujourd'hui en un vaste front pionnier agricole, dirigée par quelques entrepreneurs des tribus de l'Euphrate, qui applique une politique très libérale et se font les relais du régime ». Cela a empêché l'installation de jeunes agriculteurs et a favorisé l'exode rural.

Afin de garantir une exploitation agricole productive, d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole, de faciliter l'installation des jeunes agricoles, lutter contre le chômage et l'exode rural, nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à insérer dans la loi sur les relations agricoles un contrôle administratif portant sur les qualités professionnelles de l'exploitant. Suivant ce contrôle, le preneur à bail rural qui ne justifiera pas de la possession des diplômes ou brevets agricoles ou de certaines expériences professionnelles, devra demander une autorisation administrative d'exploiter sous peine de nullité de son contrat de bail. Ce contrôle permettrait à l'administration de vérifier que le candidat à l'exploitation a les capacités pour participer à l'exploitation de façon effective et permanente. Ainsi, son rôle ne se limitera pas à la direction de l'exploitation.

B- Contrôle de l'âge de l'exploitant

352. Le législateur français voulait installer des jeunes agriculteurs. C'est la raison pour laquelle il avait intégré dans les règles du contrôle des structures des dispositions qui poussaient les fermiers âgés à libérer les terres⁹⁶⁹. Avant la mise en vigueur de la loi du 13 octobre 2014, les exploitants âgés bénéficiant d'un avantage vieillesse, devaient demander une autorisation administrative d'exploiter pour toute installation, agrandissement ou réunion d'exploitations, quelles que soient les superficies en cause, mêmes s'ils remplissaient les conditions de compétences professionnelles. La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture,

969DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 984.

l'alimentation et la forêt a supprimé le contrôle de l'âge de l'exploitant, tenant compte du vieillissement de la population⁹⁷⁰.

353. Dans le système juridique syrien, l'âge de l'exploitant n'a aucun effet sur la validité, sur la reprise ou sur la cession du bail rural. À la différence de la société française, la société syrienne est très jeune et la demande de terres agricoles est toujours forte. C'est la raison pour laquelle nous appelons le législateur syrien à soumettre le preneur âgé à une autorisation préalable d'exploiter. Cela aura pour but de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs.

970GAIN. M.-O., *op. cit.*, n° 297.

Titre 3- L'équilibre par une relation financière partagée entre les parties

354. En réalité, le prix est un élément essentiel du contrat mais d'autres clauses viennent le compléter ou le modifier parfois de manière substantielle⁹⁷¹. Pour assurer l'équilibre contractuel du bail rural, le législateur français encadre le prix du bail par des dispositions impératives. Par contre, en droit syrien, le prix du bail rural est soumis au principe de la liberté contractuelle (**Chapitre 1**). Pour garantir une relation financière équilibrée entre bailleur et preneur, le législateur français, ne se limite pas à fixer le prix, mais il encadre aussi, par des règles impératives, les obligations des contractants relatives aux charges du bien affermé, car elles constituent un supplément de loyer et parfois un second loyer. À la différence du législateur français, le législateur syrien opte aussi pour le principe de la liberté contractuelle en matière des obligations des parties. Cette absence d'encadrement de la relation financière entre les parties entraîne un bail rural déséquilibré en Syrie (**Chapitre 2**)⁹⁷².

Pour assurer un bail rural plus équilibré en Syrie, il faut donc effectuer diverses modifications dont certaines pourront s'inspirer du droit français.

Chapitre 1- L'équilibre par un fermage administré

Chapitre 2- L'équilibre par une réglementation impérative des obligations des parties

971FIN-LANGER. L., *op. cit.*, n° 663.

972Patrick Colomer - Chartered Surveyor – MRICS, Rappports entre valeur locative et loyer in Droit et pratique des baux commerciaux, *Dalloz*, Dossier 530.

Chapitre 1- L'équilibre par un fermage administré

355. En droit syrien, le prix du bail rural est soumis au principe de la liberté contractuelle. Il est librement déterminé par les parties (**Section 1**). Le droit français, à la différence du droit syrien, encadre le fermage par des règles impératives. Les contractants ne peuvent pas déterminer librement le prix du fermage. Elles doivent respecter des minima et maxima fixés par l'autorité administrative (**Section 2**).

Section 1- La situation en Syrie : fixation libérale des fermages

356. La loi syrienne sur les relations agricoles n° 56 de 2004, à la différence du statut du fermage n'encadre pas le prix du contrat de *Mozara'a* par des règles impératives (§1). En revanche, l'ancienne loi sur les relations agricoles, à l'instar du statut du fermage, fixe le prix du contrat de *Mozara'a* de façon stricte par des dispositions d'ordre public et autorise la révision du prix dans certains cas (§2).

§ 1- Fermage défini par des règles supplétives

357. L'article 114 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 énonce que si le contrat de *Mozara'a* ne fixe pas la part du bailleur et celle de l'exploitant participant, les dispositions des articles suivants sont applicables. Cela signifie que les textes qui définissent le prix du *Mozara'a* ont un caractère supplétif de volonté des parties. Il importe d'indiquer que, selon l'article 120 de la même loi, les parts de l'exploitant avec allocation sont égales aux parts de l'exploitant participant même si le prix du *Mozara'a* avec allocation, comme le bail à fermage, ne dépend pas des résultats de l'exploitation. Il faut donc déduire le prix de la valeur de la production et ce qui reste pour l'exploitant avec allocation doit être égale à la part de l'exploitant participant. Par conséquent, les textes qui fixent les proportions des contrats de *Mozara'a* avec participation s'appliquent aussi aux contrats de *Mozara'a* avec allocation. La loi syrienne définit ces proportions en fonction de la qualité du sol et du type de la culture. Elle distingue trois types de prix pour le *Mozara'a* : le prix des terres pluvieuses (A), celui des terres irriguées (B) et celui des vergers (C).

A- Prix du contrat de *Mozara'a* pour les terres pluvieuses

358. Selon l'article 115 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, la part du propriétaire est égale à 20 % de l'ensemble des produits pour les terres pluvieuses en contrepartie de la mise à disposition des terres. La part du preneur exploitant est donc de 80 % de la production de l'exploitation agricole pluviale (la culture pluviale du blé, de l'ogre... etc.). Si le bailleur offre d'autres prestations que la jouissance du bien loué (matériels, cheptels...etc.), sa part peut être majorée compte tenu de ces prestations. Dans le cas des cultures pluvieuses sur des terres irriguées par un commun accord, mais qui n'ont pas été irriguées ou

ont été irriguées pendant la période de sécheresse, les proportions de l'article 115 s'appliquent aussi⁹⁷³.

Les articles suivants sont plus précis et détaillés. Selon l'article 116 de la nouvelle loi, pour les terres destinées à la culture des légumes non irrigués, la part du preneur exploitant est de 45 % de l'ensemble des produits. Si l'exploitant offre d'autres prestations que son travail (engrais, semences, pesticides), sa part peut être augmentée en fonction de ses prestations. Pour les terres non irriguées boisées par des arbres non fruitiers, en vertu de l'article 118 de la nouvelle loi, la part du preneur exploitant est égale à 30 % de la valeur de ces arbres. L'article 119 de la nouvelle loi précise aussi que la part du preneur exploitant 80 % de l'ensemble des produits, en contrepartie de son travail et d'autres charges pour les terres pluvieuses destinées à la culture de tabac ou à la culture de mûrier à feuilles de platane qui sont destinées à l'élevage de vers à soie.

B- Prix du contrat de *Mozara'a* pour les terres irriguées

359. L'article 115 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 prévoit que la part du propriétaire est de 25 % de l'ensemble des produits pour les terres irriguées sans l'intervention de machines et de 20 % pour celles irriguées en utilisant des pompes à eau en contrepartie de la mise à disposition du bien loué au preneur. Nous constatons que la loi syrienne ne distingue pas, en principe, entre les terres pluvieuses et les terres irriguées en utilisant des pompes à eau en matière de la portion du propriétaire.

Les textes qui suivent l'article 115 détaillent le prix du contrat de *Mozara'a* selon la nature de la culture irriguée. L'article 116 de la nouvelle loi précise que la portion revenant au preneur exploitant est égale à 40 % de l'ensemble des produits pour les terres irriguées qui sont destinées à la culture du coton en contrepartie de son travail. Si l'exploitant participe à la charge de l'exploitation, il doit recevoir une portion majorée qui correspond à ses dépenses. Le même article énonce que la part du preneur exploitant est de 50 % de la production pour les terres irriguées qui sont destinées à la culture des légumes.

Enfin, selon l'article 118 de la nouvelle loi, la part du preneur exploitant est égale à 50 % de la valeur des arbres pour les terres irriguées boisées par des arbres non fruitiers.

973BEJEK. B., *op. cit.*, n° 65.

Nous constatons que la loi syrienne base le prix du contrat du *Mozara'a* sur deux critères : la qualité du sol et les efforts du preneur. D'une part, la loi distingue les terres irriguées des terres pluvieuses parce que les terres irriguées sont plus productives mais exigent du preneur plus d'efforts que pour les terres pluvieuses. D'autre part, la loi syrienne prend en compte le type de culture pour la fixation du prix du contrat de *Mozara'a*, car la culture du coton exige au preneur plus d'efforts que celle du blé.

C- Prix du contrat de *Mozara'a* pour les terres plantées en vergers

360. L'article 117 de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a consacré des dispositions spéciales pour le prix des terres plantées de vergers, sans définir si elles sont pluvieuses ou irriguées. En vertu de l'alinéa 1^{er} de cet article, la part de l'exploitant participant est de 30 % pour les fruits des arbres, et de 50 % pour les légumes. Toutefois, la loi ne précise pas le prix du fonds loué avant la phase de fructification. À notre avis, il faut appliquer les usages locaux en cas d'absence d'accord entre les parties. Il importe d'indiquer que ces proportions concernent seulement les terres destinées, à la fois, à la culture des légumes et à la plantation des vergers.

Le deuxième alinéa de l'article 117 est plus précis et détaillé. Il énonce que la part de l'exploitant participant est de 65 % de l'ensemble des produits pour les plantations d'agrumes, de 60 % pour les vergers d'oliviers, et de 55 % pour les autres vergers fruitiers.

En effet, les dispositions de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 relatives au prix du contrat du *Mozara'a* ont un caractère supplétif de la volonté des parties. Les proportions précitées ne s'appliquent que si les contractants ne fixent pas le prix dans le contrat. En réalité, la libéralisation du montant du prix a déséquilibré les relations contractuelles entre bailleur et preneur exploitants de façon flagrante, car la nouvelle loi a adopté le principe d'incessibilité du contrat du *Mozara'a* et en même temps le principe de liberté contractuelle en matière de prix. Le législateur syrien aurait dû au moins, autoriser le preneur à céder le contrat du *Mozara'a* sans conditions en contrepartie de la libéralisation du montant du prix. Les conséquences de cette libéralisation sont la multiplication du prix du contrat de *Mozara'a* plusieurs fois et la spéculation foncière des biens ruraux.

L'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 a encadré le prix du contrat de *Mozara'a* de façon stricte. Elle a presque adopté les mêmes proportions que celles de la nouvelle loi en matière du prix, mais ces proportions sont d'ordre public. Les parties ne peuvent pas les écarter par clause contractuelle. Elle comprend aussi des dispositions qui permettent aux parties de demander la modification du prix, sous certaines conditions **(B)**.

§ 2- Révision du loyer pour les contrats conclus avant la mise en vigueur de la nouvelle loi

361. L'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, à l'instar du droit français et à la différence de la nouvelle loi n° 56 de 2004, autorise les parties à demander la correction du loyer anormal **(A)**, et sa révision dans certains cas au cours du contrat **(B)**.

A- La correction du loyer anormal

362. Selon l'article 89 de l'ancienne loi, les parties peuvent saisir la commission de fixation des salaires pour qu'elle limite le loyer⁹⁷⁴, modifie le prix du contrat conformément aux dispositions de la loi ou aux principes de la justice. Il en résulte que, à l'instar du droit français, si le prix n'a pas été fixé conformément à la loi, cette infraction n'entraîne pas la nullité du contrat, mais seulement celle de la clause relative au prix⁹⁷⁵. Les cas de modification du prix prévus à l'article 89 ne sont pas limitatifs. Le preneur exploitant peut saisir la justice afin d'obtenir que le prix du contrat de *Mozara'a* soit en règle avec les proportions prévues par la loi. Par exemple, si le contrat stipule que la part du preneur est de 30 % de l'ensemble des produits pour des terres irriguées destinées à la culture du coton, le preneur exploitant peut demander l'augmentation de sa part à 40 %, conformément aux dispositions de l'article 200 de l'ancienne loi⁹⁷⁶. La révision du prix selon les règles de la loi ne pose donc aucun problème. La révision du prix conformément aux principes de la justice est plus délicate. Ainsi, le preneur peut demander la modification de sa part pour les terres irriguées qui sont destinées à la culture céréalière, quand il estime que sa part ne vaut pas les efforts qu'il a effectués sur son

974Tribunal d'exception prévue par l'ancienne loi pour régler les litiges agricoles notamment le prix du contrat de *Mozara'a* et la rémunération des salariés agricoles.

975Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 66, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

976BEJEK.B., *op. cit.*, n° 87.

exploitation, même si les textes relatifs aux portions des parties ne prévoient pas de dispositions spécifiques à ce type de culture⁹⁷⁷.

L'article 89 de l'ancienne loi syrienne, à la différence du droit français, ne précise pas les délais pour agir en révision du prix. La partie qui désire modifier le prix, semble donc pouvoir saisir le tribunal à n'importe quel moment de la durée du contrat.

B- Cas précis de révision du loyer en cours du bail

363. En cours du bail, le droit syrien autorise la révision du loyer du *Mozara'a* dans des cas limitatifs : pour le changement de la nature des terres louées (1), pour les améliorations effectuées sur le bien loué (2), et pour la perte de récolte par cas fortuit (3).

1- Révision du loyer pour changement de la nature des terres louées

364. L'article 179 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 énonce qu'il faut modifier les conditions du contrat conformément aux dispositions de la présente loi lors du changement de la nature des terres louées. L'article 168 de la même loi distingue quatre types de la nature des terres.

➔ **Les terres non irriguées** : il s'agit 1- des terres arrosées par les eaux pluviales sans prendre en compte ni la fertilité du sol ni le temps de la récolte ; 2- des terres en pâturage et la prairie naturelle, qu'elles soient cultivables ou non ; 3- des badlands et des terres montagneuses destinées au pâturage et qui ne sont pas cultivables.

➔ **Les terres irriguées** : il s'agit 1- des terres arrosées par les eaux courantes sans pompes à eau ; 2- des terres arrosées par les eaux courantes en utilisant des pompes à eau ; 3- des terres arrosées par les eaux souterraines ; 4- des terres destinées à la culture des légumes ou à la plantation des arbres fruitiers et à la culture des légumes ; 5- des centres de l'approvisionnement des animaux.

➔ **Les terres destinées à la plantation de vergers** (arbres fruitiers).

⁹⁷⁷*Ibid.*, n° 87.

→ **Les terres forestières** (arbres non fruitiers).

Aux termes de l'article 179 de l'ancienne loi, les parties peuvent demander la modification des conditions du contrat de *Mozara'a* en cas de changement de la nature de terres louées. La clause relative au prix est l'une des plus importantes conditions du contrat. Le preneur exploitant peut, par exemple, demander l'augmentation de sa part si les terres louées sont devenues irriguées.

2- Révision du loyer pour améliorations effectuées sur le bien loué

365. L'article 186 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 énonce que le bailleur a le droit de demander au preneur exploitant une majoration du prix du contrat de *Mozara'a*, s'il a effectué des améliorations sur les terres louées qui ont abouti à une augmentation de la production. La proportion de la majoration du prix est la même que celle de l'augmentation de la production. L'article n'exige pas que le bailleur doive avoir obtenu l'accord du preneur avant la réalisation des améliorations.

Il importe d'indiquer que l'article 186 a réservé ce droit au bailleur seulement. Le preneur exploitant qui procède à des améliorations sur le bien loué ne peut donc pas demander la diminution du prix du contrat de *Mozara'a*.

Toutefois, l'article 193 de la même loi donne au preneur le droit de demander une indemnisation pour les améliorations qu'il apporte au bien loué sous deux conditions : d'une part, le preneur doit avoir recueilli l'accord écrit du bailleur avant la réalisation des améliorations ; d'autre part, le preneur doit quitter le fonds loué dans les six ans suivant la date de la réalisation des améliorations. Le législateur syrien a estimé que l'exploitation du fonds loué pendant six ans amortit les améliorations apportées par le preneur exploitant.

Il faut souligner aussi que l'article 186 limite la demande d'augmentation du prix pour amélioration au contrat de *Mozara'a* avec allocation (ressemble au bail à ferme en droit français). Le bailleur dans le contrat de *Mozara'a* avec participation (ressemble au contrat de métayage en droit français) n'a pas la possibilité de demander la majoration du prix pour les améliorations qu'il a apportées au fonds loué.

3- Révision du loyer pour perte de récolte par cas fortuit

366. L'article 202 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 prévoit que si plus du tiers de la récolte a été endommagé par cas fortuit, l'exploitant détenteur d'un *Mozara'a* avec allocation peut demander la modification du loyer du contrat conformément aux dispositions de l'article 89 pour les terres destinées à la culture des légumes ou à la plantation des arbres fruitiers.

Quatre conditions cumulatives sont nécessaires pour procéder à cette révision du contrat :

En premier lieu, seul le fermier ayant conclu un *Mozara'a* avec allocation peut demander la révision du prix en cas de perte de récolte par cas fortuit, car le prix du contrat ne dépend pas des résultats de l'exploitation. En revanche, le fermier titulaire d'un *Mozara'a* avec allocation n'a pas le droit de demander la révision du prix parce qu'il supporte, à l'instar du métayer français, le risque de perte de récolte par cas fortuit en cours de jouissance, en proportion de ses droits aux fruits⁹⁷⁸.

En second lieu, le contrat de *Mozara'a* porte sur des terres agricoles destinées à la culture des légumes ou à la plantation d'arbres fruitiers. Cette condition peut être justifiée par le fait que les effets des cas fortuits (grêle par exemple) affectent souvent les arbres fruitiers et les légumes. L'article 202 n'est pas applicable si l'objet du contrat est un fonds destiné à la culture du coton par exemple. Toutefois, il est possible d'appliquer l'article 148, n° 2 du Code civil syrien, relatif à la théorie de l'imprévision⁹⁷⁹, à tout type de culture⁹⁸⁰.

En troisième lieu, la cause de la perte de la récolte doit être un cas fortuit (inondation, grêle, etc.). Le preneur, comme en droit français, ne peut pas demander la révision du prix, si la cause de la perte de la récolte existait lors de la conclusion du contrat. Le bailleur, à l'instar

978Jcl. Notarial Formulaire, Baux ruraux, Fasc. 300 : BAIL À MÉTAYAGE, 21 septembre 2017, n° 35, par MOREAU. J.-P.

979« La théorie de l'imprévision n'est susceptible de jouer que si les éléments qui la provoquent présentent un caractère imprévisible et anormal ; sont indépendants de la volonté du cocontractant ; entraînent un bouleversement économique du contrat. Ces trois conditions, cumulatives, sont appréciées strictement par la jurisprudence » : JurisClasseur Administratif, Fasc. 777 : EXÉCUTION DU CONTRAT ADMINISTRATIF . – Droits et obligations du cocontractant, Septembre 2016, n° 141, par HOEPFFNER. H.

980BEJEK. B., *op. cit.*, n° 95.

du droit français, ne peut pas mettre à la charge du preneur, par clause contractuelle, les dommages dus à des cas fortuits⁹⁸¹.

Enfin, ces dommages doivent dépasser le tiers de la production. En d'autres termes, le fermier avec allocation supporte la perte du tiers de la récolte. Le dommage s'apprécie seulement pour les terres endommagées et non pas pour l'ensemble de l'exploitation. Par exemple, si la surface du bien loué est de 10 hectares, mais que seuls 3 hectares ont été inondés, le juge doit apprécier le préjudice pour ces trois hectares et diminuer le loyer selon la surface endommagée⁹⁸².

Après avoir fait l'état des lieux de la situation en Syrie concernant la fixation et la révision du fermage, nous allons analyser les solutions adoptées par le droit français en la matière et voir si ces dispositions peuvent améliorer l'équilibre de la relation bailleur/preneur dans le bail syrien.

981Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 73, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

982BEJEK. B., *op. cit.*, n° 99.

Section 2- Assurer un fermage équilibré en droit syrien

367. Par souci de réaliser un équilibre contractuel entre bailleur et preneur, le droit rural français (C. rur. pêche marit., art. L. 411-11), à la différence du droit syrien, encadre strictement le fermage par des dispositions impératives (§ 1) qui peuvent faire l'objet d'aménagements en cours de bail (§ 2).

§ 1- L'équilibre par un fermage indicatif fixé par l'administration

368. En droit français, l'autorité administrative joue un rôle important dans la fixation du fermage. Selon l'article L. 411-11 du Code rural, le préfet fixe par arrêté les minima et maxima (A) qui ont un caractère d'ordre public (B).

A- Fermage encadré par des minima et maxima fixés par l'autorité administrative

369. Il importe de souligner d'abord que le fermage en droit français couvre deux objets distincts : le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation d'une part, et le loyer des bâtiments d'habitation d'autre part.

370. Selon les articles L. 411-11, et R. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime, le préfet du département demande à la commission consultative paritaire des baux ruraux de lui faire des propositions pour fixer les minima et maxima des fermage sur le territoire dans les deux mois. En cas de carence de la commission, « ou si, invitée à délibérer à nouveau, elle maintient des propositions que le préfet estime ne pas pouvoir retenir »⁹⁸³. Ce dernier demande au ministre chargé de l'agriculture de consulter la commission consultative paritaire nationale des baux ruraux qui bénéficiera elle aussi d'un délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande. En cas de carence, le préfet fixe par arrêté, dans le mois suivant l'expiration de ce délai, les minima et les maxima en monnaie de leur département⁹⁸⁴.

983Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 9, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

984Ibid.

L'arrêté doit être publié au recueil des actes administratifs de la préfecture (C. rur. pêche marit., art. R. 411-1).

Le Code rural ne prévoit pas de solution en cas de désaccord entre la commission nationale et le préfet. Selon la doctrine, ce dernier demeure libre, car la commission n'est pas un organe de décision, mais a seulement un rôle consultatif⁹⁸⁵.

Le préfet est tenu de respecter les critères légaux prévus aux articles L. 411-11 et R. 411-1 du Code rural. D'abord, l'article L. 411-11, alinéa 1 du Code rural prévoit que : « le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué et, le cas échéant, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement en application de l'article L. 411-27. Ce prix est constitué, d'une part, du loyer des bâtiments d'habitation et, d'autre part, du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues ». Cette disposition concerne essentiellement le prix des bâtiments d'exploitation et des terres nues, mais, les autorités compétentes peuvent s'y référer. Par exemple, elles peuvent tenir compte de la durée du bail pour déterminer le loyer des bâtiments d'habitation.⁹⁸⁶ Le droit rural français, à la différence des lois syriennes sur les relations agricoles, se réfère non seulement à la fertilité des sols pour la fixation du prix du bail rural, mais il prend également en compte tous les éléments qui sont susceptibles d'affecter l'exploitation agricole (durée du bail, clauses du bail, altitude, facteurs atmosphériques, etc.)⁹⁸⁷. A la différence du droit syrien, le prix du bail rural doit être fixé en monnaie, alors qu'en droit syrien, le prix de *Mozara 'a* peut être fixé en monnaie ou en nature.

Selon l'article L. 411-11 du Code rural, l'autorité administrative doit fixer en monnaie des minimas et maxima distincts des loyers des bâtiments d'habitation. Aux termes de l'article R. 411-1 du Code rural, ces maxima et minima doivent être calculés au mètre carré de surface défini conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces montants sont arrêtés par catégories en fonction de l'état d'entretien et de la conservation des logements, de leur importance, de leur confort et de leur situation par rapport à l'exploitation ; ils tiennent compte des indicateurs publics ou privés

985 DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 605.

986 Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 13, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

987 DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 606.

mesurant les loyers pratiqués localement. Le versement du loyer pour les bâtiments d'habitation exige que le logement soit dans « un état d'habitabilité »⁹⁸⁸. La Cour de Cassation a confirmé la décision d'appel selon laquelle, comme « la maison n'était pas alimentée en eau potable et que la salle de bains, construite dans une buanderie ne communiquant pas avec les autres pièces du logement, n'était pas intérieure », « le logement ne répondait pas aux conditions réglementaires d'habitabilité auxquelles renvoyait l'arrêté préfectoral des fermages applicable »⁹⁸⁹.

371. En vertu de l'article L. 411-11, alinéa 1, alinéa 2, les maxima et les minima des loyers d'habitation sont actualisés chaque année en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) chaque trimestre (moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers).

La fixation du loyer des bâtiments d'habitation pose beaucoup de difficultés : « Force est de constater toutefois que ce dispositif peine à se mettre en place dans la mesure où les autorités administratives départementales rencontrent des difficultés pour déterminer concrètement les « références » préconisées par un décret en Conseil d'État, notamment pour dégager des « catégories (de logements) en fonction de (leur) état de conservation et d'entretien... et des loyers pratiqués localement »⁹⁹⁰. C'est la raison pour laquelle, dans la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (art. 61), le législateur a décidé que les nouveaux critères de détermination du loyer sont « applicables aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de l'acte pris par l'autorité administrative dans chaque département pour arrêter les maxima et les minima »⁹⁹¹.

372. À la différence du droit syrien, le droit français fixe un loyer distinct pour le bâtiment d'habitation, alors que le droit syrien ne traite que des terres d'exploitation. Il est préférable que le législateur syrien consacre des dispositions spécifiques pour les bâtiments d'habitation car cela conduit à une estimation réelle du loyer du fonds affermé.

988*RD. rur*, juin 2013, comm. 94, par CREVEL. S.

989Cass. 3^e civ., 22 mai 2013, n° 12-18.431.- *RD. rur*, n° 414, juin 2013, comm. 94, par CREVEL. S.

990CREVEL. S., Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, *RD. rur*, octobre 2010, n° 12, étude 15.

991Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 21, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B. Il est à noter que le loyer de ces baux peut être révisé à l'initiative de la partie la plus diligente à compter de la publication de l'arrêté préfectoral. En cas de désaccord, la saisine du tribunal paritaire est possible : CREVEL. S., Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, *RD. rur*, octobre 2010, n° 15, étude 15.

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 411-11, alinéa 2 et 3 qui prévoient que le loyer doit être fixé en monnaie, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées. Dans ce cas, les dispositions de l'article L. 411-11, alinéa 2 et 4 du Code rural relatives à l'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation ne s'appliquent pas (C. rur. pêche marit., art. 411-11, alinéa 10). L'arrêté préfectoral doit « prévoir les quantités maximales et minimales de denrées qui, dans les différentes régions naturelles agricoles du département, représentent les valeurs locatives normales des terres visées par l'article L. 411-11, alinéa 10 du Code rural et de la pêche maritime »⁹⁹².

373. Il importe d'indiquer que la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche a remplacé les différents indices départementaux par un indice national unique, composé « pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'hectare constaté sur le plan national au cours des cinq années précédentes » et « pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente »⁹⁹³. Le gouvernement a justifié ce remplacement par la baisse de la moyenne de la rémunération des biens loués et c'est aussi pour unifier les indices départementaux notamment ceux relatifs aux exploitations placées dans une situation comparable⁹⁹⁴. Un arrêté récent du 19 juillet 2017 a établi un nouvel indice national des fermages à 106,28 %, qui représente une variation de 3,02 % par rapport à l'année 2016⁹⁹⁵. Les compositions de l'indice sont fixées par la loi, « il répercute les résultats des exploitations agricoles par préférence au revenu brut d'entreprise agricole national et au résultat brut d'exploitation agricole départemental. À chaque fois, ces données sont fixées par hectare »⁹⁹⁶.

L'article L. 411-11, alinéa 12 du Code rural prévoit que ces maxima et ces minima font l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. S'ils sont modifiés, le prix des baux en cours ne peut, sous réserve des dispositions figurant au premier alinéa de l'article L. 411-13, être révisé que lors du renouvellement ou, s'il s'agit d'un bail à long terme, en début de chaque nouvelle période de neuf ans. En cas d'absence d'un accord amiable « le tribunal pari-

992Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 23, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

993CREVEL. S., Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, *RD. rur.*, octobre 2010, n° 5, étude 15.

994Ibid.

995Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 25, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

996KRAJESKI. D., *op. cit.*, n° 136. Il est à indiquer que selon l'article L. 411-11, alinéa 7, l'indice national des fermages et sa variation annuelle sont constatés avant le 1er octobre de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'agriculture.

taire des baux ruraux fixe le nouveau prix du bail » (C. rur. pêche marit., art. L. 411-11, al. 12).

B- Minima et maxima impératifs

374. Pour assurer un fermage équilibré, le droit rural français, à la différence de la loi syrienne sur les relations agricoles, donne aux dispositions relatives à la fixation du fermage le caractère d'ordre public. Les parties et le juge doivent donc fixer le fermage en monnaie tout en respectant le barème fixé par l'autorité administrative (C. rur. pêche marit., art. L. 411-11) et ils ne peuvent se référer à aucun autre indice.

Toutefois, les parties peuvent prévoir un prix évolutif en fonction des activités exercées au cours du bail⁹⁹⁷. Il a ainsi été jugé que : « ayant relevé que le blé, denrée de référence stipulée pour les treize premières années, et le vin AOC Graves Pessac-Léognan, denrée de référence pour les dix-sept années suivantes, étaient toutes deux prévues par l'arrêté préfectoral applicable, la Cour d'appel (...) a pu rejeter la demande de nullité de la clause du bail relative au prix du fermage »⁹⁹⁸.

Concernant le loyer des terres nues portant des cultures permanentes, les parties doivent choisir des denrées qui sont citées à la liste publiée par l'arrêté préfectoral. Par contre, elles ont la possibilité de choisir une seule denrée qui n'est pas produite par l'exploitation. Elles ont la possibilité aussi de combiner plusieurs denrées figurant sur la liste de l'arrêté préfectoral⁹⁹⁹.

Enfin, selon l'article L. 411-12 du Code rural, toute majoration du fermage est interdite : « Sauf si le bailleur, en accord avec le preneur, a réalisé des investissements dépassant ses obligations légales ou lorsque des investissements sont imposés au bailleur par une personne morale de droit public, ou encore lorsque le bailleur a supporté définitivement l'indemnité due au preneur sortant en application des articles L. 411-69 à L. 411-77, le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article L. 411-11, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit ». La clause imposant au preneur le paiement

⁹⁹⁷*Ibid.*

⁹⁹⁸Cass. 3e civ., 31 mai 2012, n° 10-27.125, JurisData n° 2012-011791 ; *RD. rur.*, mars 2013, comm. 38, note BARTHE. F.

⁹⁹⁹Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 33, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

des impôts fonciers est notamment illicite¹⁰⁰⁰. En revanche, la haute juridiction française a censuré une Cour d'appel qui a annulé la clause qui a mis à la charge du preneur la taxe d'arrosage relative aux biens loués, demandée par l'association syndicale sans chercher si la taxe a été imposée par une personne morale de droit public : « Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la taxe réclamée au preneur correspondait à un investissement imposé au bailleur par une personne morale de droit public, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision »¹⁰⁰¹.

Nous remarquons que l'article L. 411-12 n'autorise le bailleur à demander une majoration du fermage en cas d'investissements dépassant ses obligations légales que s'il les a réalisés avec l'accord du preneur alors que l'article 186 de l'ancienne loi sur les relations agricoles donne au bailleur la possibilité de demander la majoration du prix de *Mozara'a* en cas d'améliorations ou investissement améliorant le rendement du bien loué même s'il les a effectués sans l'accord du preneur exploitant. Il est à noter que la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 a adopté le principe de la liberté contractuelle en matière du prix du contrat de *Mozara'a*, c'est la raison pour laquelle, elle n'encadre pas la majoration du loyer.

§ 2- L'équilibre par la révision du fermage en cours du bail

375. Pour garantir un équilibre effectif et permanent du fermage, le droit rural français prévoit plusieurs possibilités de révision du loyer : la révision du fermage anormal, la révision du fermage illégal et la révision du fermage pour perte de récolte.

A- Correction du fermage anormal

376. L'article L. 411-13 du Code rural prévoit que : « le preneur ou le bailleur qui, lors de la conclusion du bail, a contracté à un prix supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail, peut, au cours de la troisième année de jouissance, et une seule fois pour chaque bail, saisir le tribunal paritaire qui fixe, pour la période du bail restant à courir à partir de la demande, le prix normal du fermage selon les modalités ci-dessus. La faculté de révision prévue à l'alinéa précédent vaut pour la troisième année du premier bail, comme pour la troisième année de chacun des baux renouve-

1000DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 612.

1001Cass. 3^e civ., 4 juill. 2012, n° 11-12.997. - *RD. rur.*, août 2012, comm. 69, note, CREVEL. S.

lés ». Ce texte est d'ordre public¹⁰⁰². Les dispositions de l'article L. 411-13 ne concernent que les baux ruraux soumis au statut du fermage. Toutefois, les baux consentis par la SAFER sont concernés parce que le prix de ces contrats est régi par le statut¹⁰⁰³.

La demande de révision du fermage anormal est subordonnée à trois conditions cumulatives. D'abord, le loyer doit être supérieur ou inférieur d'au moins un dixième à la valeur locative de la catégorie du bien particulier donné à bail. La valeur locative doit être appréciée à la date de la conclusion du contrat et non pas à la date de la demande de révision¹⁰⁰⁴. Ensuite, selon l'article L. 411-13 du Code rural, la demande de révision du fermage doit être formulée au cours de la troisième année de jouissance ou au cours de la troisième année de chacun des baux renouvelés. En cas de cession, le point de départ du délai d'action en révision se situera à la date d'effet du bail cédé et non à la date d'entrée en jouissance du cessionnaire¹⁰⁰⁵. Enfin, aux termes de l'article L. 411-13 du Code rural, la demande de révision n'est recevable qu'une seule fois pour chaque bail initial ou renouvelé. Une révision amiable ou judiciaire inférieure empêche les parties d'intenter une nouvelle demande de révision¹⁰⁰⁶.

377. À la différence du droit français, l'article 89 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 permet aux parties de demander la révision du loyer anormal du contrat de *Mozara 'a* à tout moment pendant la durée du contrat. La nouvelle loi sur les relations agricoles ne prévoit aucune possibilité de révision ou de modification du fermage au cours du contrat. Il est préférable que la nouvelle loi autorise l'action en révision du loyer anormal à tout moment au cours du contrat. Cela assure les intérêts des parties ainsi qu'un prix équilibré du contrat de *Mozara 'a*.

1002DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 619.

1003Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 48, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

1004*Ibid.*, n° 54. Il est à noter que la Cour de cassation a jugé que : « La valeur locative doit être déterminée conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur au jour de la conclusion ou, le cas échéant, du renouvellement du bail » : Cass. 3° civ., 16 oct. 2012, n° 11-22.621 : JurisData n° 2012-023538.

1005DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 620. Il est à indiquer que la demande est irrecevable lorsqu'elle est intentée après l'expiration de la troisième année ou au cours des deux premières années : Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 55, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

1006DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 620. Selon l'article L. 411-13 du Code rural, le tribunal fixe le nouveau prix à compter de la date de la demande. Il est préférable que le législateur français donne à la révision un effet rétroactif.

B- Correction du fermage illégal

378. Les règles relatives au fermage sont impératives. De même, la jurisprudence française donne à chacune des parties la possibilité de demander la régularisation du prix conformément aux dispositions de l'article L. 411-11 du Code rural. Cela n'entraîne pas la nullité du bail rural, mais seulement la nullité de la clause prévoyant un fermage illicite¹⁰⁰⁷. Cette action est distincte de l'action en révision du fermage anormal. D'une part, l'action en régularisation des fermages illicites peut être intentée à tout moment du contrat. D'autre part, a des effets rétroactifs¹⁰⁰⁸. La jurisprudence a affirmé à plusieurs reprises, qu'en cas de prix trop élevé, il faut intenter une action en révision et non pas en régularisation. En revanche, il faut intenter une action en régularisation en cas de conclusion d'un faux bail d'habitation prévoyant un prix trop élevé¹⁰⁰⁹. Il a été jugé que « Dès lors, la prescription de l'article L. 411-13 du Code rural en matière de révision des fermages ne peut être opposée au preneur, le bail d'habitation frauduleux devant être considéré comme nul et non avenu, et le montant du loyer du bâtiment d'habitation doit être recalculé en application des dispositions impératives de l'arrêté préfectoral »¹⁰¹⁰.

379. En droit syrien, à la différence du droit français, les dispositions relatives au prix du bail rural ont un caractère supplétif de la volonté des parties. Nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à fixer le prix du fermage par des règles impératives et à accorder aux parties, notamment au preneur, le droit de demander la régularisation des fermages illégaux.

1007KRAJESKI.D., *op. cit.*, n° 137.

1008DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 620.- JCl Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 65, par MOREAU. J.-P., et GRIMONPREZ. B.

1009KRAJESKI.D., *op. cit.*, n° 137.

1010CA Besançon, 7 juill. 2006, Juris-Data n° 2006-309420 :RD. rur, novembre 2006, comm. 303.

C- Remise du fermage pour perte de récolte par cas fortuit

380. L'article L. 411- 24 du Code rural énonce que : « Les modalités de remise du prix de location en cas de destruction, en cours de bail, de tout ou partie de la récolte par cas fortuit sont régies par les articles 1769¹⁰¹¹ à 1773 du code civil. Dans tous les cas où, par suite de calamités agricoles, le bailleur d'un bien rural obtient une exemption ou une réduction d'impôts fonciers, la somme dont il est exonéré ou exempté bénéficie au fermier. En conséquence, le fermier déduit du montant du fermage à payer au titre de l'année au cours de laquelle a eu lieu le sinistre une somme égale à celle représentant le dégrèvement dont a bénéficié le bailleur. Dans le cas où le paiement du fermage est intervenu avant la fixation du dégrèvement, le propriétaire doit en ristourner le montant au preneur ».

Les conditions d'action de cette révision sont presque les mêmes que celles de l'article 202 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958, sauf que selon l'article 202, une perte qui dépasse le tiers de la récolte est suffisante pour tenter cette révision, alors qu'en droit français, il faut au moins une perte égale à la moitié de la récolte pour que la demande de révision du fermage soit envisageable. En outre, à la différence du droit français, l'article 202 de l'ancienne loi sur les relations agricoles n'autorise le preneur à demander la remise du loyer que pour les terres destinées à la culture des légumes ou à la plantation des arbres fruitiers. Il est souhaitable que la loi syrienne, à l'instar du droit français, étende cette action de révision du prix à tout type de culture.

381. La nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 ne prévoit aucune possibilité de révision du fermage. Il faut donc appliquer les dispositions du Code civil pour les contrats consentis après sa mise en valeur. Ce code distingue trois situations. D'abord, selon l'article 582 du Code civil syrien, si le preneur n'a pas pu semer le bien loué ou si l'intégralité ou plus de la moitié des semences ont été détruites par cas fortuit, il sera exonéré de payer la totalité ou une partie du loyer sauf convention contraire. Ensuite, aux termes de l'article 583 du Code civil, si le preneur a pu semer le fonds loué, et que la totalité de la production a été détruite par cas fortuit avant la récolte, il peut demander de ne pas payer le loyer. En cas de perte partielle de la production qui entraîne une grave baisse de rendement du fonds loué, le preneur a

1011L'article 1769 du Code civil prévoit que « Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance ; Et, cependant, le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte ».

la possibilité de demander la réduction du loyer. En revanche, il ne peut pas demander la révision du loyer s'il a été indemnisé par les récoltes précédentes, ou par l'assureur, ou par d'autres voies. À la différence de l'article 1769 du Code civil français, l'article 583 du Code civil syrien ne précise pas que la perte doit dépasser la moitié de la récolte, mais il laisse au juge du fond le pouvoir d'apprécier la gravité de la pénurie de rendement du bien loué. À la différence de l'article 1769 du Code civil français aussi, le Code civil syrien ne donne pas au preneur la possibilité de demander au juge de ne pas payer provisoirement une partie du loyer en cas de perte sans indemnisation. Ainsi, à la différence du droit français, si le fermier est indemnisé par l'assureur ou par un tiers¹⁰¹², il ne peut pas demander la remise du loyer, alors que l'article 1769 du Code civil français n'empêche pas le fermier d'intenter l'action en révision du fermage que s'il est indemnisé par les récoltes précédentes. Enfin, en cas de perte de la production après la récolte, le preneur supporte l'intégralité de la perte. Il ne peut pas demander la révision du loyer¹⁰¹³. Ces textes ne s'appliquent pas au *Mozara'a* avec participation parce que, dans ce contrat, chacune des parties supporte la perte selon sa part de la production. Il importe de souligner que ces dispositions ne sont pas d'ordre public. Par conséquent, le bailleur peut mettre à la charge du preneur les pertes dues à des cas fortuits par clause contractuelle. À la différence du droit français, cette dernière vise les cas de fortuits ordinaires et extraordinaires (inondation exceptionnelle ou ravages de la guerre), alors qu'en droit français cette clause ne vise que les cas fortuits ordinaires (grêle, orage, gelée ou coulure)¹⁰¹⁴.

382. Une analyse rapide des dispositions françaises et syriennes en matière de la perte de la récolte par cas fortuit démontre que les textes français sont plus favorables aux intérêts du preneur que ceux du droit syrien. Nous appelons donc le législateur Syrien à consacrer dans la loi sur les relations agricoles des dispositions spécifiques pour la perte de récolte par cas fortuit, car les textes du Code civil ne sont pas suffisants pour garantir aux parties un loyer équilibré.

L'encadrement du fermage lui seul n'est pas suffisant pour réaliser une relation contractuelle équilibrée entre bailleur et preneur. Il faut aussi réglementer les droits et obligations des parties et les charges du bien affermé par des règles impératives.

1012AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 750.

1013Ibid., n° 751.

1014Jcl. Notarial Formulaire > V° Baux ruraux Fasc. 100 : BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, n° 73, par MOREAU. J.-P. Et GRIMONPREZ. B.

Chapitre 2 - L'équilibre par une réglementation impérative des obligations des parties

383. La question de l'équilibre financier du contrat ne relève pas seulement des dispositions concernant le fermage, mais aussi de celles relatives aux charges du bien affermé (grosses réparations, primes d'assurance contre l'incendie, impôts, délivrance en bon état, réparation en cas de destruction, obligation d'assurer la permanence des plantations, etc.). Comme nous l'avons vu pour le fermage, le droit syrien est différent du droit français. En effet, le statut du fermage n'a pas mis en cause toutes les dispositions du Code civil qui conservent un caractère supplétif en matière d'obligations des bailleurs et preneurs. Il a modifié certaines obligations mises à leur charge pour assurer un équilibre économique et contractuel dans la relation entre bailleur et preneur (**section 2**)¹⁰¹⁵. Le droit syrien, à la différence du droit français, n'assure pas d'équilibre contractuel entre le bailleur et le fermier parce qu'il soumet d'importantes obligations au principe de la liberté contractuelle (**Section 1**).

1015DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit.*, p.196.

Section 1- La situation en Syrie : fixation libérale des obligations des parties

384. En droit syrien, la loi sur les relations agricoles n° 134 du 04 décembre 1958 n'a pas traité des obligations du bailleur. Par conséquent ces dernières demeurent régies par le droit commun du louage de chose, centré sur le principe de la liberté contractuelle. Le Code civil a consacré quelques dispositions spéciales au bail à ferme et au *Mozara'a* avec participation. Cependant, ces dispositions n'ont pas un caractère impératif. Nous allons étudier les obligations à la charge du bailleur dans un premier temps (§ 1) et celles à la charge du preneur dans un deuxième temps (§ 2).

§ 1 - Obligations à la charge du bailleur transférables par clause contractuelle

385. Dans le droit syrien, à l'instar du droit français, le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur. Il résulte de cette obligation essentielle que le bailleur doit délivrer le bien loué en bon état (A), l'entretenir, le réparer (B) et payer les impôts dus en raison du fonds affermé (C). A la différence du droit français, le bailleur peut s'en exonérer par clause contractuelle.

A- Obligation de délivrance en bon état

386. En droit syrien, comme en droit français, le bailleur a l'obligation de délivrer le bien loué à la date fixée dans le contrat¹⁰¹⁶ ou, à défaut, au terme fixé par l'usage¹⁰¹⁷. Sachant que, selon la coutume agricole syrienne, la délivrance du bien rural se fait au début de l'année culturale, ce qui renvoie normalement au mois d'octobre. En cas d'absence d'accord ou d'usage, la délivrance doit être effectuée directement à la suite de la conclusion du bail¹⁰¹⁸.

Le bailleur doit délivrer non seulement le bien loué mais aussi ses accessoires. L'article 532 du Code civil syrien dispose que le bailleur doit délivrer le bien loué et ses accessoires dans un bon état. La question qui se pose est la suivante : que sont les accessoires du bien loué ? L'article 534 du Code civil prévoit que ce qui s'applique à la délivrance du bien

1016 Article 1719, 1° du Code civil.

1017 COTTON.G., CHANDELLIER .J-L, LAGARDE S., *op.cit.*, p. 5

1018 TNAGO. S., « Le bail », Mounchaet AL Maaref, Alexandrie, 1998, p. 129.

vendu s'applique également à la délivrance du bien loué. Selon l'article 400 du Code civil syrien en matière du contrat de vente, sont considérés comme les accessoires du bien vendu et inclus dans la délivrance, tous les biens destinés à l'utilisation permanente de la chose vendue selon sa nature, les usages locaux ou l'intention commune des parties. Il faut donc respecter la volonté des contractants ou, en cas d'absence d'accord, les usages locaux. En cas d'absence d'accord et d'usages, il faut prendre en considération la nature du bien loué.

Les accessoires du bien rural comprennent par exemple, la canalisation pour écoulement des eaux, les locaux destinés au stockage de récolte, les écuries des animaux, les habitations des salariés de l'exploitation agricole...etc.¹⁰¹⁹.

En ce qui concerne le matériel et les animaux, il existe des dispositions spéciales en droit syrien. Le législateur a distingué entre le bail à ferme et le *Mozara'a*. Selon l'article 577 du Code civil, si le domaine loué est un bien rural, le bailleur n'est pas tenu de livrer au preneur les animaux et le matériel sauf clause spéciale. Dans le bail à ferme, les accessoires du domaine agricole ne couvrent donc pas le matériel agricole comme le tracteur, la moissonneuse...etc.

387. Contrairement au bail à ferme, le statut du *Mozara'a* prévoit que le matériel et les animaux sont considérés accessoires du bien loué. L'article 589 du Code civil syrien énonce que les outils agricoles et les animaux existants sur le bien loué lors de la conclusion du contrat font partie du *Mozara'a* s'ils appartiennent au bailleur lors de la conclusion du contrat. Selon ce même article, le *Mozara'a* n'inclut pas le matériel agricole et les animaux, s'ils n'existaient pas sur le bien affermé lors de la signature du contrat, ou s'ils existaient mais que le bailleur n'en était pas propriétaire. Il importe de souligner que ces dispositions ne sont pas d'ordre public. Le caractère supplétif de cet article n'assure pas la protection du preneur parce que dans le *Mozara'a* avec participation le bailleur apporte le capital et le preneur son travail, puis ils partagent le produit. Il est souhaitable que le législateur syrien donne un caractère impératif à ces dispositions pour le *Mozara'a* avec participation, car en Syrie, le bailleur disposant de capital foncier, peut aujourd'hui imposer des conditions léonines à l'exploitant et éventuellement à sa famille.

Le Code civil syrien ne traite que du *Mozara'a* avec participation. En revanche, les lois n° 34 de 1958 et n° 56 de 2004 sur les relations agricoles abordent le *Mozara'a* avec participa-

1019AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, p. 428.

tion et le *Mozara'a* avec allocation. La question qui se pose alors est la suivante : l'article 589 du Code civil concernant les matériels et les animaux inclus dans le *Mozara'a* s'applique-t-il au *Mozara'a* avec allocation ? A notre connaissance, la doctrine et la jurisprudence syriennes n'ont pas répondu à cette question. À notre avis cet article ne s'applique pas au *Mozara'a* avec allocation. Tout d'abord le Code civil ne comprend pas de dispositions pour ce contrat. Par ailleurs, ledit contrat a été adopté par le législateur syrien après le Code civil. Ensuite, le *Mozara'a* avec allocation ressemble au bail à ferme dans lequel les matériels et les animaux ne sont pas considérés comme accessoires du domaine loué. Enfin, le *Mozara'a* avec participation ressemble au contrat de société, raison pour laquelle le législateur syrien a voulu lier le sort des matériels et des animaux à celui de la terre. Il est donc possible que l'exploitant titulaire d'un *Mozara'a* avec allocation paie pour le domaine agricole et pour le matériel plus que le loyer maximum fixé par l'ancienne loi n° 134 de 1958. Toutefois, le bailleur ne doit pas enfreindre la loi en imposant au preneur un loyer excessif pour les animaux et le matériel¹⁰²⁰. Il convient d'indiquer que ces règles ne sont pas d'ordre public, le bailleur peut donc insérer dans le contrat de bail une clause selon laquelle le preneur accepte de prendre le domaine agricole dans l'état où il se trouve.

388. L'état des lieux a une importance indéniable pour le preneur parce que l'article 558 du Code civil présume que le preneur a reçu la chose louée en bon état. Mais à la différence du droit français qui fait supporter les frais de l'état des lieux aux deux parties¹⁰²¹, le droit syrien met ces frais à la charge de celui qui demande de le faire. De plus, la présomption porte sur les bâtiments, les terres louées et ses accessoires. Nous appelons le législateur syrien à imposer les frais d'état des lieux au bailleur et au preneur parce qu'il est réalisé dans l'intérêt des deux parties.

L'état des lieux a une importance particulière dans le *Mozara'a* car le Code civil syrien établit une présomption selon laquelle les animaux et les matériels sont inclus dans ce contrat sauf preuve contraire. Si le bailleur ne les a pas délivrés, il incombe au preneur de prouver que le contrat de *Mozara'a* ne les comprend pas. Si le bailleur les avait délivrés, le preneur est tenu de rendre le domaine agricole et ses accessoires notamment les animaux et les matériels en bon état. Dans le cas contraire, il doit prouver que le bien loué était en mauvais état lors de la délivrance et qu'il a accepté de le prendre dans cet état¹⁰²². Enfin, si le bailleur n'exécute

1020AL KHOULI. F., « L'explication des règles de la location des terres agricoles », Dar AL Kateb AL Arabi Lltebaa Wa AL Nacher, p. 42 et s.

1021Article L.411-4 du Code rural.

1022AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 417.

pas son obligation de délivrance, le preneur a la possibilité de demander la résiliation du bail ou des dommages-intérêts ou les deux s'il a subi préjudice.

Les obligations du bailleur ne se terminent pas à de la délivrance du domaine agricole, il lui incombe aussi de l'entretenir et de le réparer au cours du bail.

B- Obligation d'entretien et de réparation

389. Le bailleur n'est pas seulement tenu de délivrer le bien loué en bon état, mais aussi de le réparer au cours du contrat **(1)** et de reconstruire dans certains cas **(2)**.

1-Réparations foncières

390. À l'instar du Code civil français, l'article 535 du Code civil syrien déclare que le bailleur, au cours du bail, est tenu d'effectuer toutes les réparations nécessaires autres que locatives. Les travaux qui sont nécessaires pour une bonne jouissance du preneur sont à la charge du bailleur. Ces dispositions ne sont pas d'ordre public. Le bailleur peut donc imposer au preneur le fardeau de ces réparations.

De même, l'article 104 de la loi n°56 du 2004 énonce que le bailleur est tenu de faire exploiter le preneur, de réparer et d'entretenir l'habitation délivrée au fermier, d'exécuter ses obligations contractuelles et de réparer les fosses d'aisances qui se trouvent à l'extérieur de la terre louée. À la différence de l'article L.415-3 du Code rural et de la pêche maritime, cet article n'est pas d'ordre public. Le bailleur peut donc mettre les grosses réparations à la charge du preneur par clause contractuelle. Nous trouvons que le droit syrien ne protège pas le preneur et le laisse à la merci du propriétaire. Nous appelons le législateur syrien à suivre le législateur français en donnant un caractère impératif aux dispositions de l'article 104 de la loi sur les relations agricoles n° 56 du 2004 et à l'article 535 du Code civil.

Si le bailleur n'exécute pas ses obligations de réparations après avoir été averti par le preneur, le Code civil syrien, à l'instar de la jurisprudence française, permet au preneur d'exécuter les travaux urgents sans autorisation judiciaire et de déduire les frais de ces travaux du loyer¹⁰²³.

1023Article 536 du code civil syrien. Il est à indiquer que la Cour de cassation égyptienne n'a pas admis que le preneur puisse déduire les frais de réparations urgentes du loyer et demander au bailleur le remboursement s'il ne l'a pas mis en demeure :Cass. civ. Égy., 20 avr 1977, n° 0627.

→ La définition des grosses réparations

391. Concernant l'entretien et la réparation du bien rural, le droit spécial syrien (article 104) renvoie au Code civil. Ce dernier, à l'instar du Code civil français, met à la charge du bailleur toutes les réparations autres que les réparations locatives¹⁰²⁴. De plus, le Code civil syrien consacre des dispositions spécifiques en matière de bail à ferme¹⁰²⁵. L'article 535 du Code civil syrien cite des exemples de réparations foncières ; les travaux nécessaires de toiture comme le plâtrage, le ravalement et la vidange des puits, des toilettes et des fosses d'aisances. L'article 581 du Code civil en matière de bail à ferme prévoit que la construction des bâtiments et les grosses réparations des bâtiments déjà existants sont à la charge du bailleur sauf accord ou coutume contraire. L'article fournit des exemples de grosses réparations : les réparations des puits, des canalisations et réservoirs d'eau. Il résulte de ces textes que seules les réparations dues à l'usage du domaine agricole sont à la charge du preneur. Le bailleur est tenu de faire les réparations nécessaires même si celles-ci proviennent d'un cas fortuit ou de la faute d'un tiers¹⁰²⁶.

Le bailleur peut-il imposer au preneur les réparations foncières par stipulation contractuelles ? Les dispositions du Code civil syrien ont un caractère supplétif. Le bailleur peut s'en dispenser par accord avec le preneur. Pour assurer un équilibre financier entre le bailleur et le preneur, nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à encadrer les grosses réparations par des règles impératives.

Le législateur syrien ne se limite pas à imposer au bailleur l'obligation d'entretien mais aussi l'obligation de reconstruire sous certaines conditions.

2- Obligation de réparer et de reconstruire

392. En droit syrien, le bailleur a l'obligation d'entretenir de façon continue la chose louée ; mais, le bailleur peut s'en dispenser par accord expresse ou implicite avec le preneur. La question qui se pose est qu'en cas de destruction partielle ou totale liée à l'absence d'entretien, le bailleur est-il tenu de reconstruire ? Selon l'article 537 du Code civil syrien, en cas de destruction totale, le bail est résilié de plein droit. En cas de destruction partielle sans faute du preneur, à la différence du droit français, le bailleur doit reconstruire en tout cas même si la des-

1024 Article 535 du code civil syrien.

1025 Article 581 du code civil syrien.

1026 TANNAGHO. S., « Le bail rural », *op. cit.*, p. 139.

truction n'est pas causé par cas fortuit. Nous constatons que le droit syrien est plus favorable aux intérêts du preneur que le droit français en matière de destruction partielle du domaine loué.

Le droit syrien, à l'instar du droit français a distingué entre les réparations foncières et les reparions locatives. Les premières sont à la charge du bailleur, les secondes à la charge du preneur. En revanche, les réparations foncières sont transférables par clause contractuelle en droit syrien

Le Code civil syrien, à la différence du droit français, ne fait pas la différence¹⁰²⁷ entre la réparation et l'entretien du bien loué d'une part et la reconstruction d'autre part. Les deux systèmes juridiques distinguent la perte totale de la perte partielle.

→ La perte du bien loué

393. Dans le système juridique syrien, la loi spéciale n'a pas abordé la destruction du bien loué, il faut donc appliquer le Code civil. L'article 537 de même Code énonce que si la chose louée est détruite intégralement, pendant la location, le bail est résilié de plein droit. Selon ce texte, la perte intégrale du bien loué conduit à la résiliation automatique du bail sans prendre en considération si la cause de la destruction est due à la faute du bailleur, du preneur, du tiers ou occasionné par cas fortuit. Néanmoins, si la perte est due à la faute du bailleur, il n'est pas tenu de reconstruire mais il doit payer des dommages-intérêts au preneur et vice-versa¹⁰²⁸. Il est à noter que la Cour de cassation égyptienne a appliqué ces dispositions alors que le bien loué était devenu inutilisable pour l'usage auquel il avait été destiné¹⁰²⁹.

394. A la différence du droit civil français, le Code civil syrien ne distingue pas entre l'entretien et la reconstruction. Sous le régime du droit commun, le bailleur est obligé non seulement d'entretenir le bien loué mais aussi de le reconstruire en cas de destruction partielle. L'article 537 du Code civil syrien prévoit qu'en cas de perte partielle ou si la chose louée est devenue impropre à l'utilisation à laquelle elle est destinée ou en cas de manque grave de jouissance et si le preneur n'a commis aucune faute, le bailleur doit remettre le bien loué dans l'état où il se trouvait lors de la conclusion du contrat. Il doit le faire dans un délai raisonnable. Le preneur peut demander la diminution du loyer ou la résiliation du bail. Il a aussi la possibilité

1027Article 537 du code civil syrien.

1028AL KHOULI. F., *op. cit.*, p.157.

1029Cass. civ., 16 nov 1977, n° 0 421.

du construire lui-même aux frais du bailleur après l'autorisation du tribunal. En cas d'urgence, le preneur est exonéré de cette autorisation¹⁰³⁰.

La perte partielle peut être une perte matérielle par exemple l'effondrement de mûr, la chute de toiture...etc. elle peut être une « perte juridique », par exemple l'expropriation d'une partie du domaine rural pour l'utilité publique¹⁰³¹. Dans ce dernier cas, le choix du preneur est limité à la diminution du prix du bail ou la résiliation.

Nous constatons que le Code civil syrien est plus favorable au preneur que le Code civil français en matière de destruction partielle. Néanmoins, cette protection est limitée. D'une part, les dispositions de l'article 537 du Code civil syrien ne sont pas d'ordre public. D'autre part, en cas de perte partielle, le bailleur n'est pas tenu de reconstruire si les travaux conduisent à des dépenses excessives. L'article 537 du Code civil ne prévoit pas ces dispositions, mais la doctrine égyptienne et syrienne¹⁰³² assimile l'obligation du bailleur de reconstruire à son obligation de réparer les vices cachés. Le législateur a exonéré le bailleur d'exécuter cette réparation si son coût est excessif¹⁰³³. Cette disposition a suscité des difficultés en pratique. Le bailleur est-il exonéré de ces travaux excessifs même s'ils sont dus à sa faute ? Selon certains auteurs, si la destruction est due à la faute du bailleur, ce dernier est obligé de restaurer le bien loué dans l'état où il se trouvait lors de la conclusion du contrat, dans tous les cas, que les dépenses de reconstruction soient excessives ou non¹⁰³⁴.

D'autres auteurs estiment que si les frais de reconstruction sont excessifs, le bailleur n'est pas tenu de restaurer le bien loué dans l'état où il se trouvait lors de la conclusion du contrat même si la perte partielle est due à sa faute¹⁰³⁵. Ces auteurs se réfèrent à l'article 204 du Code civil qui dispose que le débiteur est obligé d'exécuter son obligation en nature si celle-ci est possible. Mais si son coût est excessif, il peut se contenter de payer des dommages-intérêts. Selon cet avis, le juge compare les intérêts des deux parties. Il met en balance les effets de l'exécution forcée en nature sur le bailleur avec les effets de l'inexécution sur le preneur. Aux termes de cette opération, il décide l'exécution forcée en nature ou des indemnités.

1030 Article 536 et 537 du code civil syrien.

1031 AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, p. 289.

1032 *Ibid.*, p. 293.- TANNAGHO. S., *op. cit.*, p. 144.

1033 Article 545 du Code civil syrien.

1034 AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 236.

1035 TANNAGHO. S., *op. cit.*, p. 144.

Nous trouvons que les dispositions du Code civil syrien sont proches de celles de l'article L.411-30 du Code rural français, car le bailleur en droit français est tenu de reconstruire le bâtiment partiellement détruit jusqu'à concurrence de l'indemnité versée par l'assureur.

Une autre difficulté concerne le critère sur lequel le juge doit prendre en compte pour estimer si le coût de reconstruction est excessif ou non. Selon la doctrine égyptienne, le coût de la reconstruction doit être adapté au montant du loyer parce que le texte des articles 537 et 536 du Code civil autorise le preneur à déduire les frais de ces travaux du loyer s'il les a faits à sa charge¹⁰³⁶.

395. En droit syrien, à l'instar du droit français, les réparations qui sont nécessaires à la protection et à la bonne jouissance du bien loué ne sont pas seulement une obligation du bailleur mais aussi un droit. L'article 538 du Code civil syrien énonce qu'il est interdit au preneur d'empêcher le bailleur d'effectuer les réparations urgentes qui sont nécessaires pour la conservation du bien loué. Si ces réparations causent une perturbation partielle ou totale de la jouissance, le preneur peut demander, selon la situation, la résiliation ou la diminution du prix du bail. Si le preneur exploite le bien loué pendant les travaux jusqu'à la fin du bail, il perd le droit de demander la résiliation.

Nous constatons que le Code civil syrien est plus favorable pour les intérêts du preneur que le droit spécial français car le droit syrien à la différence du droit français n'impose pas au preneur de supporter la perturbation de la jouissance d'une partie du bien loué durant vingt et un jours. Le preneur peut demander directement la diminution du prix du bail dès lors qu'il existe une privation de jouissance. Si ces travaux conduisent à l'évacuation du bien loué, le preneur peut demander la résiliation du bail mais il ne peut pas demander des indemnités pour les préjudices subis à cause des réparations¹⁰³⁷ sauf s'il prouve que le bailleur a commis une faute.

396. Le bailleur a aussi une obligation continue d'entretenir et de réparer le bien loué et ses accessoires pour qu'il reste dans l'état lors de la délivrance. De plus, le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée pour qu'elle soit toujours utile à l'usage auquel elle a été destinée. En outre, il doit effectuer, au cours du bail, toutes les réparations sauf les réparations locatives¹⁰³⁸. Enfin, le droit civil syrien ne distingue pas entre entretien et reconstruction en cas de

1036AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 236.

1037Ibid., n° 229.

1038Article 535 du code Civil.

perte partielle du domaine loué. Il oblige le bailleur à reconstruire si la destruction est due au cas fortuit, à la faute du tiers et à la vétusté. Le bailleur n'est pas exonéré de reconstruire sauf dans deux cas ; si la perte est due à la faute du preneur ; lorsque les frais de la reconstruction sont exorbitants. Il en résulte, à notre avis, que le bailleur est obligé par la nature du contrat de reconstruire les plantations en cas de perte. Le tribunal devrait assimiler la destruction des plantations à la destruction des bâtiments. Il a été jugé, en matière de louage de jardin, que les frais de fertilisation, de vaporisation et de l'élagage des arbres sont à la charge du preneur¹⁰³⁹. Nous remarquons que le juge n'a pas mis à la charge du preneur la reconstitution des plantations mais seulement les simples travaux.

Il importe de souligner que ces dispositions ne sont pas d'ordre public, le bailleur peut stipuler dans le contrat que le preneur doit reconstruire les plantations lors d'une destruction. Même en cas d'absence de clause contractuelle, s'il existe un usage local selon lequel le preneur doit assurer la pérennité des plantations, il doit reconstruire en cas de perte de ces dernières sauf faute du bailleur.

Nous trouvons que le bailleur peut, par clause contractuelle, mettre à la charge du preneur des frais excessifs. Nous appelons le législateur syrien à imposer au bailleur la reconstruction des plantations et des bâtiments en cas de perte par des dispositions d'ordre public.

C- Obligation de paiement des impôts

397. Le droit syrien, comme le droit français, met à la charge du bailleur les impôts fonciers. Contrairement au droit français, le bailleur peut faire peser ces charges sur le preneur par clause contractuelle. En effet, le droit spécial n'a pas consacré de dispositions aux impôts fonciers. Le droit civil syrien, à l'instar du droit français, a, quant à lui, assimilé les taxes et les frais dus en raison du bien loué aux grosses réparations. L'article 535, 3° du Code civil prévoit qu'il incombe au bailleur les frais et les impôts dus à la chose louée ainsi que le prix de l'eau en cas d'estimation forfaitaire.

Selon une partie de la doctrine¹⁰⁴⁰, toutes les taxes sur le domaine agricole sont à la charge du bailleur sauf si le législateur indique que ces impôts sont à la charge du preneur : impôt foncier, sur le revenu de la terre agricole, d'excavation, ...etc. Le bailleur est aussi obli-

1039 Arrêt cité par AL KHOULI. F., *op. cit.*, p. 148.

1040 AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 217.

gé de payer les frais supplémentaires qui ont été imposés sur le bien loué par l'administration comme les frais de curage des fossés aisance, des canaux d'eau, etc.¹⁰⁴¹.

Selon une autre doctrine, il incombe au bailleur de payer les premiers et au preneur, les secondes¹⁰⁴². À l'inverse du droit français, ces dispositions ont un caractère supplétif. Le bailleur peut donc mettre à la charge du preneur les impôts fonciers par clause contractuelle.

Au regard de cette faculté du preneur, afin de garantir l'équilibre de la relation contractuelle, il est souhaitable que le droit spécial encadre les impôts et les frais dus en raison du bien loué par des règles impératives.

§ 2 - Obligations à la charge du preneur

398. Le droit spécial syrien, à l'inverse du statut et du fermage, n'a pas consacré une section spécifique relative aux droits et aux obligations du preneur. Les dispositions des lois sur les relations agricoles (la loi n° 134 de 1958 et la loi n° 56 de 2004) relatives aux droits et aux obligations de l'exploitant, reproduisent souvent les dispositions du Code civil en la matière. Ce code, par des dispositions supplétives, oblige le preneur à conserver le fonds loué **(A)**, et présume la responsabilité de ce dernier en cas d'incendie du fonds loué **(B)**.

A- Obligation de conservation du bien affermé

399. Pour assurer son obligation de conserver le domaine loué, le preneur doit l'entretenir. Le droit syrien, à l'instar du droit français, ne met à la charge du preneur que les réparations locatives. Néanmoins, cette disposition un caractère supplétif en droit syrien.

L'article 550 du Code civil syrien déclare que les réparations locatives sont à la charge du preneur sauf convention contraire. Comme le droit français, l'article renvoie la détermination de ces réparations aux usages locaux. Par contre, il existe trois importantes différences entre le droit syrien et le droit français. La première concerne la cause de réparations locatives. Le droit syrien impose au preneur la charge de ces réparations sans distinguer si elles sont dues à la jouissance du bien affermé ou à la vétusté ou à un vice de construction. Le preneur ne peut pas y échapper sauf s'il prouve que ces réparations sont occasionnées par une

1041 *Ibid.*

1042 AL KHOULI. F., *op. cit.*, n° 132. - TANNAGHO. S., *op. cit.*, n° 79.

force majeure ou par une faute d'un tiers¹⁰⁴³. La deuxième différence est que l'article L.415-4 du Code rural et de la pêche maritime qui impose au preneur seulement les réparations locatives, est d'ordre public. Alors que, les dispositions de l'article 550 du Code civil syrien ont un caractère supplétif. Le bailleur peut insérer dans le bail une clause selon laquelle les réparations locatives sont à la charge du preneur même en admettant qu'elles sont dues à la force majeure. Il peut stipuler également que le preneur supporte toutes les réparations du bien loué. Les parties peuvent s'accorder aussi sur le fait que les réparations locatives sont à la charge du bailleur même quand elles sont occasionnées par la jouissance du fonds loué. Nous remarquons que le législateur français encadre strictement les obligations du preneur pour lui assurer une meilleure exploitation. Tandis qu'en droit syrien, le preneur doit négocier ses obligations avec le bailleur. La troisième différence entre le droit syrien et le droit français concerne la sanction de la violation des obligations du preneur. En droit français, si le preneur ne respecte pas ses obligations en matière de réparations locatives, le bail ne sera résilié que si ce manque d'obligation est de nature à compromettre la bonne exploitation du bien affermé. La situation est distincte en droit syrien, pour lequel le non-respect du preneur de ces obligations pourra entraîner la résiliation du bail à ferme du Code civil.

400. Le droit spécial syrien comme le statut du fermage français ne définit pas les réparations locatives. On se réfère à l'article 196 de la loi sur les relations agricoles n° 134 de 1958 et à l'article 581 du Code civil qui adresse une liste de réparations locatives en matière de *Mozara'a* et de bail à ferme. Le premier article met à la charge de l'exploitant l'entretien de la croûte des murs, du plafond des logements, des fentes des toits, ainsi que des machines, du foyer, des magasins, des bâtiments pour le bétail, des canaux et des puits, sauf convention contraire. Selon le deuxième article, il incombe au preneur de faire les réparations du système d'irrigation et de drainage ainsi que les réparations courantes des chemins, grilles, puits et bâtiments destinés à l'habitation ou à l'exploitation. Cette liste n'est pas exhaustive. Les réparations locatives sont désignées par les usages locaux, comme en droit français. La doctrine considère comme réparations locatives, l'arrachage des herbes nuisibles et le binage des plantes cultivées et toutes les réparations dues à l'exploitation du bien affermé¹⁰⁴⁴.

Il est à noter que la loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004 est plus précise que le Code civil en matière de réparation et d'entretien du système d'irrigation et de drainage, car l'article 102 de la loi met à la charge de l'exploitant l'entretien de la partie du système d'irriga-

1043 TANNAGHO. S., *op. cit.*, n° 146.

1044 SALLAMA. A., *op. cit.*, n° 120.

tion et de drainage qui se trouve à l'intérieur du bien affermé, tandis que l'article 104 de la même loi incombe au bailleur la réparation de l'autre partie existant à l'extérieur du fonds loué. Toutefois, la nouvelle loi ne s'applique qu'aux contrats de *Mozara'a* conclus après sa mise en vigueur. De plus ses dispositions, comme celles du Code civil, n'ont pas un caractère impératif. Le bailleur peut insérer dans le contrat une clause contractuelle selon laquelle il incombe au preneur d'entretenir le système d'irrigation et de drainage qui se trouve à l'intérieur et à l'extérieur du fonds affermé.

B- Présomption de responsabilité du preneur en cas d'incendie du bien loué

401. Dans le système juridique syrien, le droit spécial n'encadre pas l'incendie du domaine loué. Il faut donc appliquer les règles du droit commun. Le Code civil syrien, à la différence du Code rural et comme le Code civil français, a présumé la responsabilité du preneur en cas d'incendie du bien loué. L'article 552 énonce que le preneur est responsable de l'incendie de la chose louée sauf s'il prouve que l'incendie est déclenché par cause étrangère. Il en résulte que la responsabilité du preneur en cas d'incendie est une responsabilité contractuelle. Mais si le preneur prouve que la cause de l'incendie est la faute du bailleur, selon la Cour de cassation égyptienne, la responsabilité de ce dernier est délictuelle. Il a été jugé que l'article 584 du Code civil prévoit expressément la responsabilité du preneur de l'incendie du bien loué et qu'en cas de pluralité de locataires, chacun d'entre eux est responsable envers le bailleur à proportion de la partie qu'il occupe. Dans les deux cas, le preneur est responsable de l'incendie. Selon cet article, il ne peut pas demander au bailleur les réparations des préjudices subis à cause de l'incendie des meubles existants sur le bien loué. Le preneur peut poursuivre le bailleur conformément aux règles de la responsabilité délictuelle si les conditions se réunissent¹⁰⁴⁵.

Nous remarquons que le législateur syrien souligne la responsabilité du preneur en cas d'incendie et déroge aux règles générales. Selon ces dernières, le preneur n'est pas responsable de la perte du bien loué s'il l'a utilisé en bon père de famille. Il a donc une obligation de moyen. En matière d'incendie, il ne suffit pas que le preneur prouve qu'il a pris les précautions d'un bon père de famille pour éviter l'incendie ; il doit prouver que la cause de l'incendie est le cas fortuit, la faute du bailleur ou du tiers. Si la cause de l'incendie est inconnue, le preneur

1045Cass. civ. Égy., n° 0197, 26 oct 1967.

reste responsable même s'il apporte la preuve qu'il a pris les mesures nécessaires pour éviter l'incendie. Le preneur a donc une obligation de résultat en la matière¹⁰⁴⁶.

Il faut souligner que les dispositions de la responsabilité du preneur en cas d'incendie ne sont pas d'ordre public. Le bailleur peut stipuler dans le contrat que le preneur est responsable même si la cause de l'incendie est la force majeure. Cette stipulation a, pour le bailleur, les effets d'un contrat d'assurance à titre gratuit. Il est possible que le preneur insère dans le contrat une clause selon laquelle, il n'est pas responsable s'il prouve qu'il a pris les précautions d'un bon père de famille pour empêcher l'incendie¹⁰⁴⁷.

402. Nous trouvons que le législateur syrien a énormément exagéré en chargeant le fermier de la responsabilité si la cause de l'incendie reste inconnue. En pratique, dans la campagne syrienne, il est fréquent que le preneur se réveille le matin trouvant la terre louée brûlée, sans en connaître la cause. À la lumière de ces dispositions, il ne perd pas seulement la récolte pour laquelle il a travaillé toute l'année, mais il doit aussi reconstruire les bâtiments de stockage et d'habitation détruits par l'incendie. Nous appelons le législateur syrien à imposer au bailleur de s'assurer contre l'incendie du bien rural loué.

Le droit syrien encadre ainsi les droits et les obligations du bailleur et ceux du preneur par des règles supplétives qui n'ont pas pu assurer une relation financière équilibrée entre les contractants. Pour combler cette lacune, il faut donc envisager différentes réformes dont certaines pourront s'inspirer du droit français.

1046AL SANHOURI. A.-A., *op. cit.*, n° 397. - TANNAGHO. S., *op.cit.*, n° 148.

1047AL SANHOURI. A.-A., *op.cit.*, n° 401.

Section 2 - Assurer des obligations équilibrées entre les parties en droit syrien

403. Par souci d'assurer une relation contractuelle équilibrée entre bailleur et preneur, le législateur français, à la différence du législateur syrien, ne se limite pas à fixer le fermage par des règles impératives, mais il encadre aussi strictement les obligations du bailleur (§ 1) ainsi que celles du preneur (§ 2).

§ 1- L'équilibre par des obligations impératives à la charge du bailleur

404. Dans le système juridique français, le législateur impose au bailleur certaines obligations par des règles impératives afin d'éviter un déséquilibre contractuel entre le bailleur et le preneur. Le bailleur est tenu de faire jouir paisiblement le preneur. Il résulte de cette obligation que le bailleur doit délivrer le bien loué en bon état (A), l'entretenir et le réparer (B) et qu'il doit payer certains impôts et les primes d'assurance contre l'incendie (C).

A- L'obligation de délivrance en bon état

405. Dans le système juridique français, le bailleur a l'obligation de délivrer le bien loué à la date fixé dans le contrat¹⁰⁴⁸ ou, à défaut aux termes fixés par l'usage¹⁰⁴⁹. Le bailleur doit délivrer non seulement le bien loué mais aussi ses accessoires. Le droit rural français n'a pas consacré de dispositions spéciales relatives aux accessoires du bien loué, mais l'article 1788 du code civil dispose que : « Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation ». Il résulte de cet article que les bailles, les engrais, les fourrages sont considérés comme accessoires du bien agricole¹⁰⁵⁰.

Aux termes de l'article 1720 du Code civil français, le bailleur est obligé de délivrer le domaine agricole « en bon état de réparation de toute espèce »¹⁰⁵¹. En droit syrien, l'article 532 du Code civil syrien prévoit que le bailleur doit délivrer le bien loué et ses accessoires

1048Article 1719, 1° du Code civil.

1049COTTON.G., CHANDELLIER .J-L, LAGARDE S., *op.cit.*, p. 5.

1050Jcl. Rural, Fasc. 80 : Baux ruraux. - Droits et obligations du bailleur, n 18, 2016, p. 8, par MOREAU. J.-P.

1051Article 1720 du Code civil français.

dans un état qui assure une jouissance convenable. Il résulte de ces textes que le bailleur doit faire tous les travaux pour assurer une bonne jouissance au preneur sans distinction entre les grosses réparations et celles locatives¹⁰⁵². Il importe de souligner que le droit français ne vise que les réparations ; les reconstructions en cas de destruction partielle sont donc exclues des dispositions de l'article 1720 du Code civil français¹⁰⁵³. En revanche, l'article 532 du Code civil syrien n'a pas fait la différence entre réparations et reconstructions. Le bailleur doit donc reconstruire les bâtiments et accessoires du domaine loué si cela est nécessaire pour assurer une jouissance convenable au preneur. Nous remarquons que le droit syrien est plus protecteur pour le preneur que le droit français en matière de délivrance.

Il convient d'indiquer que ces règles ne sont pas d'ordre public, le bailleur peut donc insérer dans le contrat de bail une clause selon laquelle le preneur accepte de prendre le domaine agricole dans l'état où il se trouve. Pourtant, selon la doctrine et la jurisprudence françaises cette clause ne s'applique qu'à la délivrance de la chose louée. Elle n'exonère pas le bailleur d'entretenir en cours de bail¹⁰⁵⁴. La question qui se pose maintenant est la suivante : la clause contractuelle qui impose au preneur de mettre le fonds agricole en bon état est-elle valable ? En droit français, la réponse à cette question est négative¹⁰⁵⁵. En effet, l'article L. 411-12 du Code rural énonce que « (...), le fermage ne peut comprendre, en sus du prix calculé comme indiqué à l'article L. 411-11, aucune redevance ou service de quelque nature que ce soit ».

406. L'état des lieux prévu par l'article L.411-4 du Code rural a une importance indéniable pour le preneur parce que l'article 1731 du Code civil présume qu'à défaut d'état des lieux, le preneur a reçu le bien loué « en bon état de réparations locatives ». En fin du bail, le preneur doit rendre le lieu en état ou apporter la preuve que celui-ci était en mauvais état lors de la délivrance. Selon la Cour de cassation française, cette présomption ne s'applique pas aux terres agricoles mais seulement aux bâtiments. Il a été jugé : « Mais attendu qu'après avoir déclaré à bon droit, s'agissant de terres, qu'à défaut d'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, les preneurs d'un bien rural ne sont pas soumis à la présomption de bon état édictée par l'article 1731 du Code civil, (...) »¹⁰⁵⁶. Cette jurisprudence a modéré la présomption légale pesant sur le preneur et assurant l'intérêt du bailleur. Enfin, si le bailleur n'exécute pas son obli-

1052Jcl. Bail à loyer, Fasc. 270 : Bail D'habitation. - Locations régies par le droit commun du louage (Code civil) .- Obligations des parties : entretien et réparations, 2016, par VIAL-PEDROLETTI. B.

1053Jcl. Rural, Fasc. 80 : Baux ruraux. - Droits et obligations du bailleur, 2016, n° 15, par MOREAU. J.-P.

1054GUY. C., « Baux ruraux », Delams, Paris, 1993, p. 58.

1055Jcl. Rural, Fasc. 80 : Baux ruraux. - Droits et obligations du bailleur, n 15, 2016, p. 8, par MOREAU. J.-P.

1056Cass. 3^e civ, 8 janv. 1974, n°72-14.308. Bulletin civil 1974, chambre civile 3 n 1, p. 1.

gation de délivrance, le preneur a la possibilité de demander la résiliation du bail ou des dommages-intérêts ou les deux s'il a subi préjudice.

B- L'obligation d'entretien, de réparation et de la permanence des plantations

407. Les obligations du bailleur ne se terminent pas lors de la délivrance du bien affermé, il lui incombe aussi, au cours du bail, de réparer et entretenir le fonds loué **(1)**, de reconstruire en cas de perte partielle **(2)** et d'assurer la permanence des plantations **(3)**.

1- La réparation et l'entretien du bien affermé

408. Sauf stipulation spéciale, le bailleur est tenu d'une obligation continue d'entretien du domaine agricole dans l'état où il l'a délivré. La jurisprudence française a déclaré légale la clause selon laquelle le preneur accepte de prendre le bien loué dans l'état où il se trouve même si le bien loué a besoin des réparations locatives ou de grosses réparations ou les deux lors de la délivrance. Il en résulte que le bailleur n'est pas obligé d'exécuter ces réparations qui étaient déjà nécessaires au moment de la conclusion du bail¹⁰⁵⁷. Ces dispositions ont des conséquences économiques graves pour le preneur parce que le bailleur n'est pas obligé d'entretenir le domaine agricole, le preneur ne l'est pas d'avantage. L'absence d'entretien peut conduire à la destruction partielle ou totale et dans ce cas le bailleur n'est pas obligé de reconstruire selon l'article 1722 du code civil : « alors que la ruine ne provient pas de cas fortuit mais d'un défaut d'entretien »¹⁰⁵⁸. Nous trouvons que ces jurisprudences ne répondent pas aux dispositions du statut du fermage tendant à protéger le preneur

Le droit français distingue entre les réparations foncières et les réparations locatives. Les premières sont à la charge du bailleur, les secondes à la charge du preneur.

a- Les réparations foncières

409. Selon l'article 1719 du Code civil français, les réparations foncières notamment les grosses réparations sont à la charge du bailleur. Il est à noter que ces dispositions ont un caractère supplétif et par conséquent le bailleur peut mettre ces réparations à la charge du pre-

1057 LACHAUD. J., L'entretien des bâtiments de ferme, *RD. rur.*, n° 241 mars 1996, p.128.

1058 *Ibid.*

neur par stipulation contractuelle. Les grosses réparations constituent une charge exorbitante pour le preneur notamment les bâtiments de ferme d'habitation et d'exploitation qui sont souvent en mauvais état. C'est la raison pour laquelle le statut du fermage met les grosses réparations à la charge exclusive du propriétaire¹⁰⁵⁹.

Il importe d'indiquer que la Haute juridiction française a jugé que la loi interdit de mettre les grosses réparations à la charge du preneur mais : « qu'aucun texte n'interdit aux parties de dispenser le bailleur de l'exécution des travaux d'entretien de la chose louée »¹⁰⁶⁰. Cette décision a été critiquée par la doctrine française¹⁰⁶¹ parce qu'elle n'est pas compatible avec les dispositions de l'article L.415-4 du code rural : « Certes, l'entretien des bâtiments de ferme entraîne pour le propriétaire des frais très importants. Mais cette considération n'autorise pas le juge à éluder l'application de textes précis. Et il y a plus. L'arrêt du 4 février 1986 est, en fait, peu réaliste. Il renoue avec un système dans lequel chacune des parties va pouvoir, semble-t-il, tirer son épingle du jeu. Le preneur n'effectuera pas les grosses réparations : il ne peut d'ailleurs pas y être obligé. Le bailleur, de son côté, est fondé à stipuler qu'il n'entretiendra pas le bien loué. Que deviendront les bâtiments de l'exploitation ? Ils continueront de se dégrader »¹⁰⁶². Ce jugement se heurte aussi à la lettre de l'article L.415-3 du même Code qui énonce clairement que les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Cette jurisprudence prive donc le preneur de la protection légale accordée par le législateur rural.

En cas de carence du bailleur, le preneur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux pour le forcer à effectuer ces réparations. Le tribunal peut autoriser le preneur à les faire aux frais du bailleur. La haute juridiction française a admis que le preneur puisse effectuer les réparations urgentes sans autorisation judiciaire et demander au bailleur le remboursement à condition qu'il prouve que les travaux ont été réalisés de la façon la plus économique¹⁰⁶³.

b- La définition des grosses réparations

410. Le droit rural français n'a pas défini les grosses réparations. La jurisprudence et la doctrine se réfèrent à l'article 606 du Code civil en matière d'usufruit. Cet article dispose que : « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres

1059L'article L.415-3 du Code rural.

1060Cass., 3^e civ, 04 fév 1986, n° 84-16.360.- Bulletin civil 1986, 3N3 ; Bulletin civil 1986, III n° 3, p. 3.

1061Cass. civ. 3e, 4 février 1986, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 40, 3 octobre 1986, 100985, obs, MOREAU. J.-P.

1062L'article dispose que « Seules les réparations locatives ou de menu entretien, si elles ne sont occasionnées ni par la vétusté, ni par le vice de construction ou de la matière, ni par force majeure, sont à la charge du preneur ».

1063Jcl. Rural, droits et obligations du bailleur, fasc. 80, 2016, n° 53, par MOREAU. J.-P.

et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier ». La question qui se pose est alors la suivante : la liste de ces réparations est-elle exclusive et par conséquent toutes les autres réparations sont-elles locatives et dues à la charge du preneur. Le Doyen SAVATIER¹⁰⁶⁴ a critiqué la rédaction du Code rural en matière de réparations : « Les auteurs du statut semblent donc avoir cru que toutes les réparations se répartissaient en grosses réparations et en réparations locatives. C'est une erreur, car le Code civil définit les grosses réparations dans l'article 606. Entre les deux catégories, se trouvent la plupart de réparations d'entretien ».

411. Il existe donc trois types de réparations ; les grosses réparations, les réparations locatives et les réparations d'entretien. Mais les réparations locatives et les réparations d'entretien n'ont pas le même sens. Selon la plupart des auteurs, l'article 606 du Code civil n'énumère pas toutes les réparations qui incombent au bailleur¹⁰⁶⁵. Au surplus, l'article L.415-4 et 1754 du Code civil mettant seulement à la charge du preneur les réparations locatives et de menu entretien. Nous déduisons de ces textes qu'il incombe au bailleur toutes les réparations sauf les réparations locatives dues à l'usage du bien loué. Si elles résultent du cas fortuit, de la vétusté et de vice de construction, elles ont à la charge du bailleur¹⁰⁶⁶. Serait-il licite la clause selon laquelle les réparations d'entretien sont à la charge du preneur ? Le Code rural est clair concernant les grosses réparations, il les met à la charge exclusive du bailleur. Il nous semble que la question aura une réponse négative parce que l'article 411-12 du Code rural interdit l'augmentation du fermage par redevance ou service de quelque nature que ce soit. Nous constatons que les dispositions du droit français relatives aux réparations foncières s'harmonisent bien avec les intérêts du preneur.

Le législateur ne se limite pas à imposer au bailleur l'obligation d'entretien mais aussi l'obligation de reconstruire sous certaines conditions.

2- L'obligation de reconstruire

412. Jusqu'en 1990, le statut du fermage ne comporte pas de dispositions spéciales en matière de perte du domaine agricole. C'est le Code civil qui s'applique alors. Aux termes des dispositions de ce Code, le bailleur est seulement tenu d'entretenir et de réparer le fonds loué. Il n'est pas tenu de reconstruire en cas de destruction. En 1990, le législateur français a adopté

1064 SAVATIER. R., « Les baux ruraux, Droit-Pratique et Économique », Dalloz, Defrenois, 1973.

1065 DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 301, p. 199.

1066 *Ibid.*, p. 210.

la loi n° 90-85 du 23 janvier selon laquelle le bailleur est obligé de reconstruire sous certaines conditions¹⁰⁶⁷. Le législateur rural français distingue entre la perte totale et la perte partielle.

a- La perte totale du bien loué

413. Selon le Code civil français, le bailleur n'est pas obligé, au cours du bail, de reconstruire mais seulement de faire les réparations nécessaires¹⁰⁶⁸. L'article L.411-30 du Code rural et de la pêche maritime a confirmé les dispositions du Code civil en matière de perte totale du bien loué par cas fortuit. Il dispose que : « Lorsque la totalité des biens compris dans le bail sont détruits intégralement par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ». Cet article impose deux conditions cumulatives pour la résiliation du bail. La première condition exige que la perte du bien loué soit totale. Selon la Cour de cassation française, cette condition est réalisée « dès lors que la jouissance de la chose était devenue impossible »¹⁰⁶⁹. Aux termes de la deuxième condition, la destruction doit être due au cas fortuit ; inondations, séisme... etc. Ce texte ne s'applique donc pas si la cause de la perte totale est due à la faute du bailleur ou à la vétusté. Il importe d'indiquer que la jurisprudence française antérieure à l'article 411-30 du Code rural avait étendu l'application du texte à la destruction due à la vétusté dès lors que le bailleur n'a pas commis de faute¹⁰⁷⁰.

b- La perte partielle du bien loué

414. En vertu du Code civil français, le bailleur est tenu d'entretenir le bien loué, mais il n'est pas obligé de le reconstruire en cas de perte partielle. Dans ce cas, l'article 1722 du Code civil¹⁰⁷¹ donne au preneur le choix entre la résiliation et la diminution du prix du bail¹⁰⁷². Savoir s'il s'agit d'une réparation ou d'une reconstruction a donc des conséquences importantes. C'est une question de fait soumise à l'appréciation du juge du fond.

1067LORVELLEC.L, COLLART.-DUTILLEUL.F., *op. cit.*, p.137.

1068L'article 1720 du code civil français prévoit que « Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

1069LORVELLEC.L, COLLART.-DUTILLEUL.F., *op. cit.*, p. 138.

1070DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, p. 201 et 202.

1071L'article prévoit que 'Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement ».

1072Jcl. Bail à loyer, Fasc. 270 : Bail D'habitation. - Locations régies par le droit commun du louage (Code civil). - Obligations des parties : entretien et réparations, 2016, n° 20, par VIAL-PEDROLETTI. B.

En 1990, la loi n° 90-85 du 23 janvier a imposé au bailleur de reconstruire, sous certaines conditions, en cas de perte partielle¹⁰⁷³. L'article L.311-30 du Code rural et de la pêche maritime, qui a été modifié par cette loi, prévoit que : « Lorsqu'un bien compris dans le bail est détruit, en partie ou en totalité, par cas fortuit et que cette destruction compromet gravement l'équilibre économique de l'exploitation, le bailleur est tenu, si le preneur le demande, de reconstruire, (...)». À l'inverse des anciennes dispositions, la nouvelle rédaction de l'article L.311-30 du Code rural oblige le bailleur à reconstruire. Néanmoins, cette obligation a des limites.

c- Les conditions de reconstruction

415. Le droit spécial français exige plusieurs conditions cumulatives pour que le bailleur soit obligé de reconstruire en cas de perte partielle du bien loué¹⁰⁷⁴. La première condition concerne le bien loué qui doit être détruit partiellement. Si le bien loué est constitué de plusieurs bâtiments et si l'un d'eux est détruit partiellement ou totalement, le bailleur est tenu de reconstruire. Le problème se pose lorsque le bien loué ne comporte qu'un seul bâtiment et que ce dernier est détruit partiellement, l'article L.411-30 du Code rural est-il applicable ? Certains auteurs donnent une réponse négative à cette question¹⁰⁷⁵. La cause de la perte partielle doit être le cas fortuit. Si la destruction est due à la vétusté, à la faute du bailleur, du preneur ou du tiers, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas.

La destruction doit aussi porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'exploitation. Cette condition pose des difficultés en pratique. Il incombe au juge du fond de décider si la destruction a des effets graves sur l'exploitation. Selon l'article L. 411-30 du Code rural, le bailleur doit reconstruire si l'indemnité versée par les compagnies d'assurance égale ou dépasse aux frais de reconstruction. Dans l'hypothèse où d'indemnité versée par l'assureur est inférieure aux frais de la reconstruction, trois situations se présentent : soit le bailleur reconstruit à ses frais sans exiger d'augmentation du prix du bail ; soit il construit mais exige du preneur un loyer plus élevé (si le preneur n'accepte le nouveau fermage, il incombe au tribunal des baux ruraux de fixer le nouveau prix du bail)¹⁰⁷⁶ ; il est aussi possible que le preneur participe à la dépense de reconstruction : Dans ce cas, il sera indemnisé selon les dispositions des

1073LORVELLEC.L, COLLART.-DUTILLEUL.F., *op. cit.*, p.37.

1074Article 411-30 du Code rural et de la pêche maritime.

1075LORVELLEC.L, COLLART.-DUTILLEUL.F., *op. cit.*, n° 396.

1076L'article L.411-30 prévoit « Dans le cas où le preneur n'accepte pas l'augmentation proposée, le tribunal paritaire des baux ruraux, sur saisine de la partie la plus diligente, fixe le nouveau montant du bail. ».

articles L.411-69, L.411-70 et L.411-70 du Code rural. En cas des réunions des conditions précitées, si le bailleur n'exécute pas ses obligations, le preneur peut résilier le bail et demander des dommages-intérêts s'il subit préjudice¹⁰⁷⁷.

416. Il importe de souligner qu'il existe des réparations nécessaires pour éviter la destruction du bien loué. Ces réparations constituent un droit du bailleur et le preneur ne peut empêcher au bailleur de les effectuer si elles ne peuvent être différées dans le temps jusqu'au terme du bail¹⁰⁷⁸. Le preneur doit supporter les préjudices subis à l'occasion de ces réparations s'il est privé seulement de la jouissance d'une partie du domaine loué et si elles ne durent pas plus de vingt et un jours. Si elles dépassent ce délai le preneur peut demander la diminution du prix du bail en fonction de la durée de ces travaux. S'il est privé totalement de la jouissance du domaine loué, il peut demander la résiliation¹⁰⁷⁹. Nous remarquons que le Code civil français impose au preneur de supporter le manque de bonne jouissance du bien loué pendant un certain temps.

Le droit français ne se contente pas d'obliger le bailleur d'entretenir et de réparer les bâtiments du fonds loué. Il lui impose aussi d'assurer la permanence et la qualité des plantations.

3- Obligation d'assurer la permanence des plantations

417. Selon l'article 1719, 4° du Code civil français, le bailleur est tenu de maintenir la permanence et la qualité des plantations. Mais l'article L. 415- 8 du Code rural et de la pêche maritime précise que : « La commission consultative des baux ruraux détermine l'étendue et les modalités des obligations du bailleur relatives à la permanence et à la qualité des plantations prévue au 4° de l'article 1719 du Code civil. Le tribunal paritaire peut, le cas échéant, autoriser le preneur à faire exécuter les travaux incombant de ce fait au propriétaire, aux frais de celui-ci ». Il incombe donc à la commission de préciser la nature et l'étendue de cette obligation. Quand la commission détermine et précise l'obligation du bailleur en la matière, aucun problème ne se pose. Mais si la commission n'a pas expliqué la modalité et l'étendue de cette obligation, selon la jurisprudence française, l'article 1719 du Code civil est privé d'effet¹⁰⁸⁰. La Cour de cassation française a mal appliqué le droit car le bailleur est tenu par la nature du

1077Article 411-30 du Code rural.

1078Article 1724 du Code civil français.

1079Article 1724, n°2 du Code civil français.

1080Cas. soc., 25 mai 1957, JCP, 1957, II, n° 10219, note OULIAC et DE JUGLART.

contrat d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée¹⁰⁸¹. De plus, il doit, au cours du bail, effectuer toutes les réparations nécessaires pour assurer une bonne jouissance du bien loué¹⁰⁸².

Nous voyons mal comment le bailleur va exécuter son obligation de maintenir le domaine loué en état de servir à l'usage pour lequel il été loué et faire les réparations nécessaires sans entretenir les plantations alors que les frais de cette dernière coûtent parfois plus cher que la réparation du fonds et des bâtiments. Nous trouvons que la Haute juridiction française a privé le preneur de la protection légale de l'article 1719 du Code civil.

418. Le cas échéant, le preneur peut invoquer l'application de l'article L. 415-12 du Code rural qui prohibe la restriction du droit du preneur par clause contractuelle¹⁰⁸³. La cour d'appel d'Angers a considéré illicite la clause du bail qui met à la charge du preneur le remplacement des pieds manquants et l'exécution de toutes plantations et replantations nécessaires au cours du bail. La cour d'appel a déclaré cette clause invalide en se référant sur l'article L.415-12 du Code rural. La Cour de cassation a confirmé cette décision : « Mais attendu qu'ayant retenu que selon l'article 1719-4° du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, d'assurer la permanence et la qualité des plantations et qu'en vertu des dispositions de l'article L. 415-8 du Code rural, la commission consultative des baux ruraux détermine l'étendue et les modalités de cette obligation, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, que la clause du bail mettant à la charge du preneur ladite obligation, était réputée non écrite en application de l'article L. 415-12 du Code rural, a légalement justifié sa décision en constatant qu'il était établi que les plantations trop âgées, devaient être arrachées »¹⁰⁸⁴.

Le preneur peut demander l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux pour effectuer les travaux qui sont nécessaires pour la pérennité des plantations si le bailleur refuse de les exécuter. Dans ce cas une difficulté se pose concernant la distinction entre ces travaux et les améliorations du fonds loué indiquées par l'article L. 411-69¹⁰⁸⁵ du Code rural en matière du preneur sortant surtout que cet article dispose que : « La demande du preneur sortant relative à une indemnisation des améliorations apportées au fonds loué se prescrit par douze

1081 Article 1719, 2° du Code civil.

1082 Article 1720 du Code civil.

1083 Jcl. Rural, Fasc. 80 : Baux ruraux. - Droits et obligations du bailleur, n° 58, 2016, p. 24, par MOREAU. J.-P.

1084 Cass. 3° civ, n° 96-15668 24 juin 1998, Bull 1998 III N° 132 p. 89.

1085 Cet article prévoit que « e preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué a droit, à l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur, quelle que soit la cause qui a mis fin au bail ».

mois à compter de la date de fin de bail, à peine de forclusion. ». De plus, il arrive parfois que le fermier renonce à son droit à indemnité pour les améliorations du preneur sortant. La Cour suprême française a eu l'occasion de distinguer entre les travaux réalisés aux termes de l'article L.411-69 du Code rural et de la pêche maritime et les travaux visés par l'article 1719 du Code civil. Elle a jugé que : « Attendu, d'autre part, qu'ayant justement retenu que les travaux d'arrachage, de défonçage et de replantation incombant aux termes du bail à la bailleresse, ne constituaient pas une amélioration, mais l'obligation de la bailleresse d'assurer la permanence et la qualité des vignes, la cour d'appel en a déduit exactement qu'ils ne relevaient pas de l'article L. 411-69 du Code rural »¹⁰⁸⁶.

419. Plus récemment, la haute juridiction a confirmé son jugement, elle a cassé un arrêt de la cour d'appel qui a assimilé les travaux effectués dans le cadre de l'article 1719 du Code civil et les travaux indiqués dans l'article L.411-69 du Code rural. Elle a jugé que : « Qu'en statuant ainsi, alors que les frais de replantation ne constituent pas une amélioration mais l'obligation du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations et n'étaient pas visés par l'acte de résiliation, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »¹⁰⁸⁷. En l'espèce, le bailleur et le preneur ont résilié partiellement le bail amiablement à l'occasion de la vente d'une partie de vignes louées au fils du preneur. Ce dernier a accepté de rompre le contrat sans contrepartie parce que l'acheteur est son fils. Les parties ont stipulé dans l'acte de résiliation que : « cette résiliation partielle est faite et acceptée, sans indemnité de part et d'autre, le locataire n'ayant apporté aucune amélioration aux biens loués ne peut donc prétendre aux indemnités [prévues par les articles] L. 411-69 et suivants du Code rural »¹⁰⁸⁸. Postérieurement à cette résiliation, le bailleur a demandé un arriéré de fermages à son ancien preneur. Ce dernier lui a réclamé une indemnité correspondant aux frais de replantation de pieds manquants qu'il avait payés pendant la location. La Cour d'appel a refusé la demande du fermier, elle a justifié son jugement ainsi : « que l'acte de résiliation partielle stipule que cette résiliation partielle est faite et acceptée, sans indemnité de part ni d'autre, l'EARL Y. n'ayant apporté aucune amélioration aux biens loués ne peut donc prétendre aux indemnités prévues par les articles] L. 411-69 et suivants du Code rural", que cet acte ne distingue pas les indemnités, qu'il vise les articles L. 411-69 et suivants du Code rural et donc celles de l'article L. 411-73 qui font immédiatement suite et qu'il n'est allégué aucun vice du consentement ». La Cour suprême a cassé cet arrêt au motif que : « les frais de replantation ne constituent pas une amélioration mais l'obli-

1086Cass. 3^e civ, 22 mars 2005, n° 02-21.314, *RD. rur*, mai 2005, comm.180, note Delphine CHÉDOZEAU.

1087Cass. 3^e civ, 28 sept. 2011, n° 10-14.933 : *JurisData* n° 2011-020422.

1088*RD. rur*, novembre 2011, comm. 125, note CREVEL. S.

gation du bailleur d'assurer la permanence et la qualité des plantations et n'étaient pas visés par l'acte de résiliation ».

420. Nous déduisons de ce jugement qu'il incombe exclusivement au bailleur d'assurer la pérennité des plantations. Il ne peut pas charger le preneur des frais de ces travaux par clause contractuelle. Il importe d'indiquer que le contrat peut mettre au preneur une partie de ces frais si la commission consultative des baux ruraux l'autorise¹⁰⁸⁹. Il a été jugé plusieurs fois que la clause du bail selon laquelle il incombe au preneur d'assurer la permanence des plantations notamment le remplacement des ceps manquants est illicite si le contrat type ne l'autorise pas¹⁰⁹⁰. Nous remarquons que le statut du fermage protège le fermier parce qu'il met exclusivement à la charge du bailleur la permanence de qualité des plantations notamment les frais d'entretien de ces dernières ce qui constitue une charge exorbitante pour le preneur.

421. En droit syrien, au contraire du droit français, le droit civil et le droit spécial n'ont pas consacré des dispositions spéciales relatives à la permanence et la qualité des plantations. Néanmoins, le Code civil syrien a consacré des dispositions spéciales à l'article 581 pour la location de la terre agricole en matière d'obligations du bailleur et du preneur. Selon cet article, il incombe au preneur de purifier et de réparer les canaux d'eau, l'entretien et la réparation habituelle des chemins, des ponts, des barrages, des clôtures, des puits et des bâtiments destinés à l'habitation ou à l'exploitation sauf accord ou coutume contraire, alors que la construction des bâtiments et les grosses réparations sont à la charge du bailleur sauf accord ou coutume contraire. Nous constatons que l'article n'impose au preneur aucune construction mais uniquement les simples réparations, tandis qu'il oblige le bailleur à construire et d'effectuer les grosses réparations. Nous pouvons en déduire que la reconstruction des plantations en cas de perte pèse sur le bailleur. Toutefois, ce dernier peut s'en dispenser par clause contractuelle. Pour assurer une relation financière équilibrée entre le bailleur et le preneur, nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à consacrer, dans la loi sur les relations agricoles, des dispositions spéciales impératives qui mettent exclusivement à la charge du bailleur la permanence de qualité des plantations.

➔ La perte des plantations par cas fortuit

422. Selon l'article 1719, 4° du Code civil et l'article L.415-8 du Code rural, le bailleur est obligé d'assurer la pérennité des plantations. Mais est-il tenu de reconstruire en cas de perte

1089 *RD. rur*, novembre 2011, comm. 125, note CREVEL. S.

1090 Voir par exemple, cass, 3^e civ, 14 mai 2003, n° 01-02301, *RD. rur* 2003, p. 657, note GRIMOMPRESZ. B.

par cas fortuit ? Nous avons déjà vu que l'ancienne réaction de l'article L.411-30 du Code rural n'a pas imposé au bailleur la reconstruction en cas de perte du bien loué par cas fortuit. La jurisprudence française antérieurement à la loi du 23 janvier 1990 a assimilé la destruction des plantations à la destruction du fonds loué¹⁰⁹¹. Il a été jugé que le bailleur n'est pas tenu de reconstruire un vignoble détruit par le gel¹⁰⁹². La question qui se pose est de savoir si cette assimilation est possible après la réforme du 23 janvier 1990 de l'article L.411-30. Certains auteurs estiment que l'article L.415-8 déroge à l'article L.411-30. Ce dernier article devrait donc uniquement s'appliquer à défaut de décision spéciale de la commission consultative des baux ruraux¹⁰⁹³. Selon d'autres auteurs¹⁰⁹⁴, si les conditions exigées par L.411-30 sont réunies, l'esprit du texte n'est pas contre l'assimilation de la reconstruction des plantations et celle des bâtiments, mais sa lettre la prohibe parce que le bailleur est obligé, à titre dérogatoire, de « reconstruire ce bâtiment ou un bâtiment équivalent ».

Il nous semble que si le bailleur reçoit des indemnités en cas de perte des plantations, il devrait reconstruire parce que l'esprit de texte permet l'assimilation et il n'existe aucune raison de distinguer entre la perte des bâtiments et la perte des plantations ; d'autant plus que ces dernières sont parfois plus importantes que le fonds loué pour le preneur. Les dispositions du droit français en matière de réparations et reconstructions des plantations sont ambiguës et n'assurent pas au fermier la sécurité juridique qui est nécessaire pour l'investissement.

423. Dans le système juridique syrien, il n'existe de dispositions spéciales relatives à la perte des plantations (ni dans le Code civil ni dans les lois sur les relations agricoles). À notre avis, la destruction des plantations sera considérée comme la destruction du bien affermé (v., *infra* n° 421). Le bailleur doit donc reconstruire en cas de destruction partielle des plantations sans faute du preneur. Toutefois, le bailleur peut s'en dispenser par clause contractuelle. Afin d'assurer un équilibre contractuel entre les parties, nous appelons le législateur syrien, à imposer au bailleur de reconstruire en cas de perte des plantations par des dispositions impératives.

1091 DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 314.

1092 Cass. soc., 9 mai 1967, Bull.civ, n° 381.

1093 LORVELLEC. L., COLLART.-DUTILLEUL. F., *op. cit.*, n° 413.

1094 DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 314.

C- Obligation de paiement des impôts et des primes d'assurance

424. Le droit français met à la charge du bailleur les impôts fonciers par des dispositions impératives (1). De plus, il impose exclusivement au bailleur le paiement des primes d'assurance contre l'incendie (2).

1- Obligations de paiement des impôts fonciers

425. Le bail rural est générateur de charges fiscales pour le propriétaire¹⁰⁹⁵. L'article L.415-3 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que : « Le paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués, celui des grosses réparations et l'impôt foncier sont à la charge exclusive du propriétaire ». Le législateur rural a assimilé les taxes foncières aux réparations foncières, à la seule différence que le bailleur peut imposer au preneur une partie de cette obligation. Les parties précisent la division de cette charge. En cas de désaccord, la loi la fixe à un cinquième : « A cet effet, il est mis à sa charge, au profit du bailleur, une fraction du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail. A défaut d'accord amiable entre les parties, cette fraction est fixée à un cinquième »¹⁰⁹⁶.

426. Selon la jurisprudence, le bailleur peut mettre à la charge du preneur une fraction de la taxe foncière supérieure au cinquième, il a été jugé que : « Attendu qu'en retenant souverainement que le seul fait d'avoir rédigé une disposition particulière du bail stipulant que les impôts fonciers demeurant à la charge des bailleurs dans la proportion du cinquième démontre la commune intention des parties de déroger à la proportion légale admise à défaut d'accord amiable, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision »¹⁰⁹⁷. Nous nous demandons si le bailleur peut mettre la totalité de la taxe foncière à la charge du preneur par clause contractuelle. Cette question n'a pas fait l'objet d'un procès devant la Cour de cassation, mais plusieurs cours d'appel ont estimé que cette clause est illicite, parce qu'elle viole l'article L.415-3 du Code rural selon lequel l'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire¹⁰⁹⁸. Il importe de souligner que la loi de finance du 30 décembre 2006 a exonéré les pro-

1095GAIN. M.-O., 2008, *op.cit.*, n° 42.

1096Article L.415-3, alinéa 3 du Code rural.

1097Cass. 3° civ, 7 mars 1990, n° 89-10.963. - JCP N 1990, II, P. 252, n° 7.

1098Jcl. Rural, Fasc. 80 : Baux ruraux. - Droits et obligations du bailleur, 2016, n° 64 p. 27, par MOREAU. J.-P.

priétés à usage agricole de la taxe foncière d'un montant de 20 %. Si la terre exonérée est grevée d'un bail rural, le propriétaire doit rétrocéder au preneur le montant de l'exonération¹⁰⁹⁹.

L'article L.415-3 du Code rural n'a pas dispensé le preneur de toute taxe. Il charge le preneur des dépenses afférentes aux voies communales et aux chemins ruraux. L'article L.514-1 du Code rural exige du preneur de payer la moitié des taxes imposées par la chambre de l'agriculture en application de l'article 1604 du Code général des impôts. Le preneur peut-il mettre l'intégralité de ces impôts à la charge du bailleur par stipulation particulière ? La Cour de cassation n'a pas encore répondu à cette question. Mais la cour d'appel de Montpellier a jugé qu'en matière des frais imposés par la chambre d'agriculture et des taxes foncières, la clause contractuelle selon laquelle le bailleur supporte l'ensemble de ces charges est réputée non écrite puisque l'article L-415-3 et l'article L. 514-1 du Code rural sont d'ordre public¹¹⁰⁰. Nous constatons que le droit français a essayé de réaliser un équilibre entre les obligations du bailleur et du preneur en matière de charges et taxes imposées sur le fonds loué.

427. En droit syrien, le législateur syrien a assimilé les impôts dus en raison du bien loué, notamment ceux fonciers, aux grosses réparations. Par conséquent, ils sont à la charge du bailleur. Mais, les règles syriennes à ce propos sont supplétives de la volonté des parties. Le bailleur peut donc mettre ces impôts à la charge du preneur par clause contractuelle. Pour assurer une relation financière équilibrée entre les parties, nous appelons le législateur syrien à mettre ces impôts à la charge du bailleur par des dispositions impératives.

2- Les primes d'assurance contre l'incendie

428. Selon l'article 1733 du Code civil français, la faute du preneur est présumée en cas d'incendie. Pour se dispenser de cette responsabilité, il doit prouver : « Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction. Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ». Toutefois, l'article L.415-3 du Code rural prévoit que le paiement des primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments loués est à la charge exclusive du bailleur. De plus, il déclare que : « En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part ». L'article ne limite pas seulement la responsabilité du preneur envers son propriétaire mais aussi envers la possibilité d'un recours subrogatoire de l'assureur¹¹⁰¹.

1099GAIN. M.-O., 2008, *op.cit.*, n° 20.

1100CA Montpellier, 15 octobre 2001, n° 167807, JurisData : 2001-167807.

1101LORVELLEC.L, COLLART.-DUTILLEUL.F., *op.cit.*, n° 417.

Le bailleur doit donc démontrer la faute grave du fermier pour écarter sa responsabilité. La Cour de cassation a reconnu la qualification de faute grave par le fait que le fermier gare un tracteur dans une grange de foin, garnie de foin et de bidons d'essence, l'engrangement d'une couche de foin sec entre deux couches de foin humide, le brûlage de résidus près d'une grange contenant du foin et du fourrage¹¹⁰². Le preneur n'est pas uniquement responsable de sa faute mais aussi des personnes de sa maison. Il importe de souligner que ces dispositions avantageuses au preneur ne sont pas applicables, en cas de mise à disposition du fonds loué à un sociétaire bénéficiaire¹¹⁰³. Dans le bail cessible hors cadre familial, les contractants sont libres aussi de répartir entre eux les primes d'assurance contre l'incendie par accord express à condition que la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux valide cet accord¹¹⁰⁴. Cette dérogation aux règles communes du statut du fermage a été critiquée : « Il eût été effectivement dangereux, pour les riverains des lieux loués surtout, de leur donner cette possibilité de se dispenser totalement de la souscription d'une telle assurance »¹¹⁰⁵. Enfin, il est préférable que le preneur s'assure pour éviter les effets d'un sinistre dû à sa faute grave.

429. Dans le droit syrien, à la différence du droit français, le bailleur n'est pas tenu de s'assurer contre l'incendie du bien rural loué. De plus, la faute du preneur est présumée en cas d'incendie. Il ne peut écarter sa responsabilité que s'il prouve que l'incendie est déclenché par cause étrangère (v., *infra* n° 401 et 402). Pour équilibrer la relation financière entre les contractants, nous appelons le législateur syrien à suivre le législateur français en imposant au bailleur le paiement des primes d'assurance contre l'incendie par des dispositions impératives.

1102Mémento pratique fr. Lefebvre, agriculture 2015-2016, *op.cit*, p.1132.

1103*Ibid.*, p.1133.

1104L'article L.418-1 du code rural dispose que « En outre, les parties peuvent déroger, par convention expresse au moyen de clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, aux articles L. 411-25 à L. 411-29, L. 415-1, L. 415-2 et L. 415-7. Elles peuvent également convenir d'une répartition différente de la charge du paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués prescrites par le premier alinéa de l'article L. 415-3 ».

1105CREVEL. S., Le bail cessible hors du cadre familial, RD. rur, février 2006, étude 6.

§ 2- L'équilibre par des obligations impératives à la charge du preneur

430. À la différence des droits et des obligations du bailleur, le statut du fermage et du métayage a consacré une section spécifique intitulée « Droits et obligations du preneur en matière d'exploitation ». L'article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime démontre que le preneur doit respecter certaines obligations contractuelles et que certaines de ces obligations sont d'ordre public. Selon l'article précité, le preneur doit garnir (A), exploiter et conserver le bien affermé (B).

A- Obligation de garnir le bien affermé

431. L'article 1766 du Code civil impose au preneur de garnir le bien affermé des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation. En outre, l'article 1767 du même code l'oblige également à engranger les fruits de l'exploitation dans le bien loué. Ces obligations visent, à la fois, à assurer la bonne exploitation du fonds loué et à assurer au bailleur l'exercice du privilège¹¹⁰⁶ qui lui est accordé par l'article 2332 du Code civil. Selon la doctrine¹¹⁰⁷, ces finalités ont tendance à disparaître pour trois raisons. D'abord, le preneur vend à présent souvent la production de l'exploitation immédiatement sans l'engranger dans les locaux du bien loué. Ensuite, il loge fréquemment le matériel dans son bien et non pas dans les bâtiments du domaine loué en cas de propriété. Enfin, la méconnaissance de cette obligation n'entraîne plus la résiliation du bail sauf si elle est de nature à compromettre la bonne exploitation du bien affermé. Le bailleur ne peut que demander des dommages-intérêts s'il subit un préjudice.

432. En droit syrien, le législateur n'impose pas au preneur exploitant de garnir le bien affermé, car, en principe, dans le *Mozara'a* avec participation qui était le mode principal d'exploitation agricole jusqu'à récemment, c'est le bailleur qui fournit les bestiaux et le matériel nécessaires à l'exploitation. Toutefois, s'il existe des meubles dans le bien affermé appartenant au preneur ou à un tiers, le bailleur a un droit de rétention sur ces meubles (C. civ., art. 556). Il est préférable que le législateur syrien, à l'instar du législateur français, impose au preneur à bail à ferme et à l'exploitant avec allocation de garnir le fonds loué des bestiaux et des ustensiles qui sont essentiels pour l'exploitation. Cette disposition assure, à la fois, les intérêts du bailleur et du preneur.

1106POIRAL. R., « Baux ruraux », Dalloz, 1971, n° 48, p. 64.

1107DUPERYON.C., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op.cit*, n° 318.

B- Obligation de conservation du bien affermé

433. Pour assurer son obligation de conserver le domaine loué, le preneur doit l'entretenir. Par souci d'équilibrer les relations contractuelles entre le bailleur et preneur, le législateur ne met à la charge du preneur que les réparations locatives. Cette disposition est impérative en droit français. Le bailleur ne peut pas l'écarter par clause contractuelle.

L'article L. 415- 4 du Code rural et de la pêche maritime met à la charge du preneur les réparations locatives ou de menu entretien sauf si elles sont causées par la vétusté, le vice de construction, ou par la force majeure. Ce texte ne définit pas la notion de ces réparations. L'article 1754 du Code civil renvoie aux usages locaux la mission de définir les réparations locatives. Cependant, il adresse une liste non limitative de ces réparations : « Aux âtres, contrecœurs, chambranles et tablettes de cheminées ; Au recrépiment du bas des murailles des appartements et d'autres lieux d'habitation à la hauteur d'un mètre ; Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ; Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ; Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. ». Selon la doctrine, les réparations locatives sont liées à l'usage du bien loué ; autrement dit, elles sont la contrepartie de la jouissance et du manque de surveillance du preneur¹¹⁰⁸. Le contrat type départemental, les usages locaux et les précisions réglementaires permettent de tracer la frontière entre ces réparations et les grosses réparations qui sont à la charge du bailleur¹¹⁰⁹. La Cour de cassation considère comme réparations locatives l'entretien des clôtures, haies, fossés, et la réparation du système d'irrigation et de drainage¹¹¹⁰ ; ou encore les réparations de planchers, de bâtiments d'exploitation, les travaux de peinture d'une grille ou d'un portail et le nettoyage des tuiles¹¹¹¹.

434. Il importe de souligner que les dispositions de l'article L. 415-4 du Code rural et de la pêche maritime sont d'ordre public. D'abord le même article dispose que : « seules les réparations locatives (...) sont à la charge du preneur ». Ensuite, l'article 415-12 du même Code répute non écrites toutes dispositions restrictives des droits accordés par le statut. Enfin, l'article L. 415-3 du Code rural prévoit que les grosses réparations sont à la charge exclusive du bailleur. Il en résulte que la clause, mettant à la charge du preneur des réparations non loca-

1108SAVATIER. R., *op. cit.*, n° 98. - DUPERYON Ch., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 322.

1109BARABE-BOUCHARD. V., HERAIL.M., *op. cit.*, n° 378.

1110BOSSE-PLATIERE.H, COLLAR. F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 289.

1111Jcl. Civil Code, Fasc. 320 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, n°33, par MOREAU. J.-P.

tives ou des réparations locatives dues à la vétusté, à la force majeure ou par défaut de construction, serait illicite¹¹¹². Il est à indiquer que le preneur porte toutefois la charge des grosses réparations si ces dernières sont les conséquences de l'inexécution de réparations locatives¹¹¹³. Le preneur doit effectuer les réparations en nature avant l'expiration du bail. Le bailleur ne peut pas les exiger au cours du bail, sauf si elles ne peuvent être reportées sans compromettre le bien affermé¹¹¹⁴. Le non-respect de l'obligation d'exécuter les réparations locatives n'entraîne automatiquement la résiliation du bail rural que s'il est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds loué, car le statut du fermage limite la résiliation dans des cas bien précis (article 411-31 du Code rural). En droit français, si le preneur ne respecte pas ses obligations en matière de réparations locatives, le bail ne sera résilié que si ce manque d'obligation est de nature à compromettre la bonne exploitation du bien affermé.

435. En droit syrien, comme en droit français, le législateur ne met à la charge du preneur que les réparations locatives. Toutefois, à la différence du droit français, les dispositions syriennes en la matière ne sont pas impératives. Le bailleur peut donc mettre à la charge du preneur les grosses réparations par clause contractuelle (v., *infra* n° 392 et s). Pour assurer un équilibre contractuel entre le bailleur et le preneur, nous appelons le législateur syrien, à l'instar du législateur français, à mettre exclusivement les grosses réparations à la charge du bailleur et attribuer au preneur les réparations locatives.

1112DUPERYON C., THERON J-P, BARBIERI J-J., *op. cit.*, n° 323.

1113BOSSE-PLATIERE.H, COLLARD.F, GRIMONPREZ.B, TAURAN.T, TRAVELY. B., *op. cit.*, n° 289.

1114COTTON.G., CHANDELLIER .J-L, LAGARDE S., *op. cit.*, n° 619.

Conclusion

436. En 2004, le législateur syrien a adopté une nouvelle loi sur les relations agricoles (loi n° 56 de 2004). Cette dernière promeut la liberté contractuelle en matière des baux ruraux notamment pour la durée et le prix du contrat de *Mozara'a*. À l'expiration de la durée du bail, le bailleur peut mettre fin au contrat sans avoir besoin d'envoyer un congé au preneur. Il reprend son bien en toute liberté sans être obligé d'exploiter le bien loué.

Même si le législateur syrien a libéré le prix du bail rural, il a interdit au preneur exploitant de céder son droit au bail sans l'accord préalable du bailleur. De plus, ce dernier peut mettre tous les impôts et les travaux y compris les grosses réparations à la charge du preneur par clause contractuelle. Ainsi, le législateur syrien n'autorise pas le preneur à réaliser des investissements sur le bien affermé sans l'accord préalable du bailleur.

À la lumière de ces dispositions, le bail rural syrien, soumis au principe de la liberté contractuelle, permet-il d'assurer la stabilité de l'exploitant et de pérenniser l'exploitation agricole ? Peut-il réaliser un équilibre contractuel entre bailleur et fermier ?

437. En pratique, la liberté contractuelle adoptée par le législateur syrien n'a assuré ni la stabilité du preneur, ni la continuité de l'exploitation agricole. Depuis la promulgation de la nouvelle loi sur les relations agricoles n° 56 de 2004, la durée du bail rural est devenue très courte, de l'ordre d'une année culturale. À l'expiration de cette durée, le bailleur augmente le prix du bail. Il place ainsi le preneur face à une alternative bien délicate : soit il accepte le nouveau prix élevé, soit il refuse et sera donc expulsé de son exploitation. On ne sera pas étonné que cette pratique a conduit à une énorme augmentation du prix du bail rural, à une conversion des fermiers en salariés agricoles, et à l'exode rural vers les grandes villes.

Une intervention législative est donc nécessaire pour encadrer le contrat de *Mozara'a* afin d'assurer au preneur une stabilité suffisante, lui permettant de réaliser une exploitation viable. Pour lutter contre l'instabilité du preneur, nous proposons au législateur syrien d'encadrer les éléments essentiels du contrat de *Mozara'a* par des dispositions impératives. Il s'agirait de définir le champ d'application du statut du *Mozara'a* par des règles d'ordre public qui s'imposent aux parties, de fixer la durée minimum du bail rural, d'en assurer le renouvellement automatique, et de limiter le droit de reprise et la résiliation du bail à des cas bien précis.

Pour garantir la pérennité de l'exploitation agricole, nous appelons le législateur syrien à accorder au preneur la possibilité de céder son droit au bail rural sous réserve d'indemniser

le bailleur. Il faudrait aussi accorder au preneur le droit d'acquérir le bien affermé par priorité en cas de vente.

Pour remédier au problème du déséquilibre contractuel entre bailleur et preneur, nous proposons également d'accorder au preneur une liberté d'investissement sur le bien affermé sous la surveillance du bailleur. Nous appelons en outre le législateur syrien à encadrer par des règles impératives non seulement le prix du contrat de *Mozara 'a* mais aussi les charges du fonds loué, car ces dernières constituent parfois un supplément ou un deuxième loyer.

438. L'exploitation agricole en Syrie ne souffre pas seulement de l'instabilité et du déséquilibre des relations contractuelles entre bailleurs et preneurs ; elle souffre aussi d'un morcellement excessif de l'exploitation et des terres agricoles. Pour résoudre cet autre problème, faut-il favoriser l'exploitation sous formes coopératives et/ou sous formes sociétaires ? Faut-il promouvoir le remembrement des terres morcelées ? Faut-il insérer dans le droit syrien un contrôle des structures contrôlant la dimension de l'exploitation et de la propriété agricole « ni trop petite, ni trop grande » ? Le salaire différé et l'attribution préférentielle, permettent-ils de trouver des solutions efficaces au problème de la parcellisation excessive de l'exploitation et de la propriété agricole dans la campagne syrienne ?

Toutes ces questions méritent débats et réflexions. Elles devront être au cœur de futurs travaux de recherche visant à poursuivre le présent travail de thèse et offrir à l'agriculture syrienne un cadre législatif et réglementaire à la hauteur de ses ambitions, certes économiques, mais aussi sociales et environnementales.

BIBLIOGRAPHIE

1- Ouvrages

2- Thèses

3- Articles, chapitres d'ouvrage et colloques

4- Notes, commentaires et observations

5- Encyclopédies

6- Jurisprudence

1- Ouvrages

AL KHOULI F., « L'explication des règles de la location des terres agricoles », Dar AL Kateb AL Arabi Littibaa wa AL Nacher, Le Caire 1967, 551 p.

ALSANHOURI A.-A., « L'intermédiaire du commentaire du code civil, Les contrats sur la jouissance de la chose, le bail et le prêt à usage », vol 1, Dar Ihyaa AL Tourath AL Arabi, Beyrouth, pas de date précise, 1599 p.

ALSANHOURI A.-A., « L'intermédiaire du commentaire du code civil, Les contrats sur la jouissance de la chose, le bail et le prêt à usage », vol 2, Dar Ihyaa AL Tourath AL Arabi, Beyrouth, pas de date précise, 884 p.

ABDOUTTAWAB M., « Les législations agricoles : aspects civil et pénal », Dar althaqafa littibaa wannachr, Le Caire, 1986, 495 p.

ADIB B., « Le système juridique de l'exploitation et du foncier agricole en Syrie », non publié, 2011, 680 p.

ALBAKRI M.-A., « Les problèmes de la distribution des terres de la réforme agraire », Dar Mahmoud, Le Caire, 2013, 299 p.

AL GHAZZI S., MAZZIK F., SHAMES AL DINE A., « La loi de réforme agraire, La loi des relations agricoles et ses modifications », Maktbaat Al Founoun, 1964, Alep, 140 p.

ANTONMATTEI P.-H., RAYNARDR J., « Droit civil, contrats spéciaux », 7^e éd, LexisNexis, Paris, 2013, 537 p.

AUBERT J.-L., COLLART DUTILLEUL F., « Le contrat : droit des obligations », 4^e éd, Dalloz, Paris, 2010, 141 p.

BARABE-BOUCHARD V., HERAIL M., « Droit rural », Ellipses, 2^e éd, Paris, 2011, 236 p.

BEJEK B., « Les relations agricoles dans la législation syrienne », Camille, Alep, 1965, 586 p.

BIANCHI D., « La politique agricole commune, PAC : toute la PAC, rien d'autre que la PAC ! », Précis de droit agricole européen, Bruyant DL, 2^e éd, Bruxelles, 2012, 646 p.

BOSSE-PLATIERE H., COLLARD F., GRIMONPREZ B., TAURAN T., TRAVELY B., « Droit rural : Entreprise agricole, Espace rural, Marché agricole », LexisNexis, Paris, 2013, 777 p.

CHRISTOPHE J.-C., « Les baux ruraux », éd Territorial, 2008, 99 p.

COLLART DUTILLEUL F. COULON. C., « Le renouveau des sanctions contractuelles », Economica DL, Paris, 2007, 159 p.

COLLART DUTILLEUL F., DELEBECQUE PH., « Contrats civils et commerciaux », Dalloz, 9^e éd, Paris, 2007, 996 p.

COTTON G., CHANDELLIER J.-L., LAGARDE S., « Baux ruraux, statut du fermage et du métayage », 4^e éd, Paris, Delmas, 1999, 327 p.

- COTTON G, RANDIER. R.**, « Baux ruraux : tous les litiges entre preneurs et bailleurs », Delmas, 2^e éd, Paris, 1982, 180 F.
- COTTON G.**, « Baux ruraux », 3^e éd, Delams, Paris, 1993, 221 p.
- COTTON G.**, « Législations agricoles », 2^e éd, Dalloz, Paris, 1975, 80 FRF.
- CUMYN M.**, « La validité du contrat suivant le droit strict ou l'équité : étude historique et comparée des nullités contractuelles », LGDJ, Paris, 2002, 300 p.
- DEROUSSIN D.**, « Histoire du droit privé : (XVI^e-XXI^e siècle) », Ellipses, Paris, 2010, 460 p.
- DUPERYON CH., THERON J-P, BARBIERI J-J.**, « Droit agraire 1^{er} volume Droit de l'exploitation », 2^e éd, Economica, Paris, 1994, 773 p.
- GAIN M.-O.**, « Le droit rural, l'exploitant agricole et les terres », LexisNexis, 4^e éd, Paris, 2017, 307 p.
- GAIN M.-O.**, « Le droit rural, l'exploitant agricole et les terres », Litec, 2^e éd, Paris, 2008, 211 p.
- GHESTIN. J.**, « Les clauses abusives dans les contrats types en France et en Europe : actes de la Table ronde », LGDJ, Paris, 1991, 325 p.
- GILLARDEAU J.-M.**, « Les Successions dans le monde agricole », Litec, Paris, 1992, 263 p.
- HALPERIN J.-L.**, « Histoire du droit privé français depuis 1804 », Presse universitaires de France, 1^{er} éd, Paris, 1996, 384 p.
- HUDAULT J.**, « Droit rural- Droit de l'exploitation agricole », Dalloz, Paris, 1987, 614 p.
- IDRIS A-A.**, « L'universel dans les relations agricole », 2^e éd, Al Maktaba Al Kanouniya, Damas, 2002, 304 p.
- JOURNEES SAVATIER R.**, « L'évolution contemporaine du droit des contrats », Presses universitaires de France, Paris, 1986, 238 p.
- KASSEM M.-H.**, « Le droit rural : la propriété agricole - la location agricole », Dar Aljamiaa aljadida, Alexandrie, 1999, 544 p.
- KASTOUN S.**, « La loi sur les relations agricole et les procédures devant la juridiction agricole », Almaktaba Alkanouniya, Damas, 1994, 631 p.
- KRAJESKI D.**, « Droit rural », Defrénois, Lextenso, Paris, 2016, 442 p.
- LECLERC F.**, « Droit des contrats spéciaux », LGDJ, Paris, 2012, 650 p.
- LARDEUX G.**, « L'équilibre du contrat », Presses Universitaires d'Aix-Marseille, Aix-en-Provence, 2012, 100 p.
- LORVELLEC L.**, « Ecrits de droit rural et agroalimentaire », Dalloz, Paris, 2002, 585 p.
- LORVELLEC L., COLLART.-DUTILLEUL.F.**, « Les baux ruraux », Sirey, Paris, 1993, 236 p.
- LORVELLEC L.**, « Droit rural », Masson, Paris, 1988, 552 p.
- MAZEAUD D., JAMIN CH.**, « La nouvelle crise du contrat », Dalloz, Paris, 2003, 260 p.

MOUHAMMAD A., « Recherches en la charia islamique et en droit », Matbaat Jamiat Alkahira, Le Caire, 1977, 219 p.

MOURAD A., « Un commentaire sur le droit de la réforme agraire et le droit de l'agriculture avec les droits et les décisions complémentaires conformément aux modifications les plus récentes », non publié, Alexandrie, 2013, 560 p.

OLWANI H.-F., « Les litiges et évacuation des terres agricoles », Dar Almatbouaat Aljamieya, Alexandrie, 1997, 423 p.

POIREL P., « Baux ruraux », Dalloz, 1971, 322 p.

SAAD N.-I., « Le droit rural- Propriété agricole », Manchaat Almaaref, Alexandrie, 1986, 331 p.

SALIM I.-A., « Le droit rural », 2^e éd, Dar almatbouat aljamieya, Alexandrie, 2000, 615 p.

SALLAMA A., « Le droit rural », Dar Annahda Alarabiya, Le Caire, 1970, 584 p.

SAVATIER R., « Les baux ruraux : Droit-Pratique et Économique », Dalloz, Defrenois, Paris, 1973, 354 p.

SAVATIER R., « Manuel juridique des baux ruraux », Dalloz, 2^e éd, Paris, 1952, 243 p.

TANNAGHO S., « Le bail », Almaktabah Alkanounya, Alexandrie, 1998, 625 p.

TANNAGHO S., « Le droit rural », Aleskenderiya Iltibaa Wannachr, Alexandrie, 1970, 543 p.

TERMANINI A.-A., « L'explication de la loi de réparation agricole », Matabea dar akhbaralyawm, Le Caire, 1954, 239 p.

TERRÉ F., SIMLER PH., LEQUETTE Y., « Droit civil : les obligations », Dalloz, Paris, 11^e éd. 2013, 1620 p.

TERRE F., « Pour une réforme du droit des contrats : Réflexions et propositions d'un groupe de travail », Dalloz, Paris, 2009, 310 p.

WEULERESSE J., « Paysans de Syrie et du Proche-Orient », 4^e éd, Gallimard, Paris, 1946, 329 p.

2- Thèses

ABABSA M., « Idéologie et territoire dans un front pionnier : Raqqa et le Projet de L'Euphrate en Jazirah syrienne », Tours, 2004, 560 p.

ALASSAF F., « La propriété foncière entre droit civil et droit rural : étude comparée des droits français, égyptien et des Pays du Maghreb », thèse Poitiers, 1998, 523 p.

BIANQUIS A.-M., « La réforme agraire dans la Ghouta de Damas », Presses de l'Ifpo, Damas, 2014, 151 p, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/ifpo/5087?lang=fr>.

BODIGUEL L., « L'entreprise rurale entre activités économiques et territoire rural », L'Harmattan, 2002, 478 p.

BOUILLOT P.-E., « Les évolutions du droit rural et le développement durable », thèse, Nantes, 2014, 407 p.

CONAN H., « Le statut du fermage et la protection de l'environnement », thèse, Nantes, 1998, 444 p.

COUTURIER I., « Les aspects juridiques de la diversification en agriculture (Aspects juridiques)», L'Harmattan, 1994, 557 p.

DESRUMAUX N., « Propriété et patrimoine européen : contribution à l'étude de la fonction sociale du droit au respect des biens privés », Thèse, Lille, 2010, 840 p.

FIN-LANGER L., « L'équilibre contractuel », LGDJ, 2002, Paris, 651 p.

GRAVILLOU J.-A., « L'incessibilité du bail rural », L'Harmattan, Paris, 2003. 338 p.

JENDI S., « L'accès à la terre en droit rural syrien », thèse, Poitiers, 2010, 365 p.

LESABRE P., « La destinée du métayage », thèse, Paris 2, 1983.

MOULAI-KHATIR F., « Le principe de l'autonomie de la volonté dans les contrats face aux nouvelles données socio-économiques et juridiques », thèse Rennes 1, 1985, 323. p.

SAINT-ALARY H.- C., « Le droit de préemption », LGDJ 1979, 516 p.

3- Articles, chapitres d'ouvrage et colloques

ABABSA M., Crise agraire, crise foncière et sécheresse en Syrie (2000-2011), in Longuenesse E., Roussel C., *Développer en Syrie. Retour sur une expérience historique*, Beyrouth, Presses de l'Ifpo, 2014, p. 111-134, disponible sous le lien <http://books.openedition.org/ifpo/6549>.

ABABSA M., La recomposition des allégeances tribales dans le Moyen-Euphrate syrien (1958-2007), in Bonte P., Ben Hounet Y., *La tribu à l'heure de la globalisation*, Etudes rurales, juillet-décembre 2009, n°184, *EHESS, Paris*, p. 65-78. <halshs-00467592 >.

ABABSA M., Contre-réforme agraire et conflits fonciers en Jazîra syrienne (2000-2005), *Revue des Mondes Musulmans et de la Méditerranée, Université de Provence*, 2007, p. 211-230. <halshs-00288608>.

ABABSA M., Raqqa et Deir ez Zor, villes du Projet de l'Euphrate et du pétrole syrien, bases arrière de la reconstruction de l'Irak ?, *Cahier du Gremamo*, 2007, "Villes intermédiaires dans le monde arabe" (coord. Sid Ahmed Souiah) (n°19), p.101-120. <halshs-00354051>

ABABSA M., Raqqa, territoires et pratiques sociales d'une ville syrienne, *Presses de l'IFPO*, 2009, Damas, p. 105-147, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/ifpo/1021?lang=fr>.

ABABSA M., ROUSSEL. C., AL DBIYAT., Le territoire syrien entre intégration nationale et métropolisation renforcée. La Syrie au présent. Reflets d'une société, *Actes Sud*, p.37-77, 2007. <halshs-00343686>.

ABDEL-MALEK A., La question agraire en Égypte et la réforme de 1952, In: *Tiers-Monde*, 1962, tome 3 n° 9-10. p. 181-216, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1962_num_3_9_1075.

AL'AJILI A., La propriété agricole dans le Code Hammourabi, *Le Journal des sciences politiques et juridiques de l'université de Tikrīt*, 2009, p.175.

ALAUZE C., Le droit de chasser du fermier n'est-il devenu qu'un leurre ?, *Gaz. Pal.*, 8 octobre 1974, II, p.849.

AYOUB A., Réforme agraire et propriété rurale : le cas de la Syrie, Québec, 1971, *Revue Options*, n° 8.

BARBIER J.,-D., Fixation du loyer et liberté contractuelle, *AJDI*, 2014, p. 97.

BARBIER F., La conditionnalité environnementale, *RD rur.*, Janvier 2007, étude 6.

BARBIERI J.-J., Sur le risque de requalification et le mitige juridique, *RD rur.*, juin 2007 étude 23.

BARBIERI J-J., La diversification activité civile ou activité commerciale ?, in *La diversification de l'activité agricole : État des lieux, souhaits et perspectives*, L'Harmattan, 2006, p. 62.

BERRY B., Activités agricoles et droit civil, *RD rur.*, 1992, p. 1.

BIANQUIS A.-M., Les coopératives agricoles en Syrie : l'exemple de l'oasis de Damas, In: *Revue de géographie de Lyon*, Vol. 54 n°3, 1979. p. 289-303.

BICHARA KH., Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, *Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles, Jstor, Civilisations*, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.

BODIGUEL. L., Demander, adhérer ou se soumettre ou Du caractère polymorphe du« vouloir » en agriculture, *RD. rur.*, n° 439, janv. 2016.

BODIGUEL. L., « Les contrats de gestion et de restauration des trames Et les Agriculteurs », Colloque TVB-Agri, *Droit, trames vertes et bleues et activités agricoles*, Université de Rennes,15-16 oct. 2015.

BODIGUEL L., Les clauses environnementales dans le statut du fermage, *RD rur.*, décembre 2011, étude 16.

BODIGUEL L., Une conditionnalité en bonne santé ! - À propos de la dernière réforme des aides de la PAC, *RD rur.*, décembre 2009, étude 16.

BODIGUEL L., Droits à paiement unique et droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, *RD rur.*, décembre 2006, étude 33.

BODIGUEL L. CARDWELL. M., Évolution de la définition de l'agriculture pour une agriculture évoluée (Approche comparative Union européenne/Grande Bretagne/France), *Revue du marché commun et de l'Union européenne*, n° 490, juillet-août 2005, 456-466.

BORIES A., Le droit de chasser du preneur à bail rural : un miroir aux alouettes ? *RD rur.*, novembre 2008, étude 12.

BOSSE-PLATIERE H., TRAVELY B., Les droit de préemption sont morts, vive le droit de propriété !, *Defrénois*, 23 novembre, 2017.

BOSSE-PLATIERE H., Zoom sur la loi d'avenir agricole Aperçu rapide, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, 17 octobre 2014, act. 1068.

BOSSE-PLATIÈRE. H., De l'exploitation à l'entreprise agricole. - Regards sur la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, *RD rur.*, avril 2007, étude 17.

BROUIN J., La protection de l'espace agricole face aux changements d'affectation Expropriation et changement total d'affectation des espaces agricoles, *RD rur.*, n° 359, Janvier 2008, étude 4.

BUE V., LEVECQU. CH., Ordre public et statut du fermage : entre protection et liberté, *RD rur.*, janvier 2009, dossier 12.

CAMPELS CH., Le fonds agricole (premiers regards), *RD rur.*, février 2006, étude 3.

CARIUS M., Le caractère civil de l'activité agricole favorise-t-il l'entreprise agricole ? Le cas des activités équestres tertiaires, dossier - XXVe congrès de l'Association française de droit rural, *RD.rur.*, 2009, dossier 6.

CHANDELLIER J.-L., Sociétés civiles agricoles et activités commerciales : aux limites de l'objet, *RD rur.*, Juin 2014, étude 12.

CHANTEPIE G., Actes du Colloque Lille du 24 juin 2016 - La notion d'équilibre du contrat, Revue : *Loyers Copropriété*, n° 10, octobre 2016, dossier 6

CHAZAL J.-P., La propriété : dogme ou instrument politique ? Ou comment la doctrine s'interdit de penser le réel, *RTD civ.*, 2014 p. 763.

CHESNE G., La liberté économique du preneur, *RD rur.*, 1985, p. 263.

CLAUDEL E., L'abus de dépendance économique : un sphinx renaissant de ses cendres ? (commentaire de l'article 1143 nouveau du code civil et de la proposition de loi visant à mieux définir l'abus de dépendance économique), *RTD Com.*, 2016 p. 460.

COLOMER P., MRICS CH.- S., Rapports entre valeur locative et loyer in Droit et pratique des baux commerciaux, *Dalloz*, 2017-2018, dossier 530.

COTTON G., De l'exploitation agricole à l'entreprise agricole : aperçu historique, *RD rur.*, 1997, p. 82.

COURBAJ Y., Évolution démographique et attitudes politiques en Syrie, *Population*, 49-3, 1994, p. 725-749, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/pop_0032-4663_1994_num_49_3_4200.

COUTURIER I., Remarques d'actualité sur la définition de l'activité agricole, *RD rur.*, 1997, p. 504.

CREVEL S., Le statut des baux ruraux et la retraite, *RD rur.*, avril 2011, dossier 14.

CREVEL S., Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, *RD rur.*, octobre 2010, étude 15.

CREVEL S., Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, *RD rur.*, janvier 2010, étude 15.

CREVEL S., Le bail cessible, *RD rur.*, août 2007, colloque 31.

CREVEL S., Le nouveau régime de l'attribution préférentielle des biens agricoles », *RD rur.*, mai 2007, étude 18.

- CREVEL S.**, Vacances à la ferme, *RD rur.*, juin 2007, étude 20.
- CREVEL S.**, De l'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et du métayage, *RD rur.*, octobre 2006, étude 29.
- CREVEL S.**, Bail rural cessible introduit par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, *RD rur.*, juin 2006, 1.
- CREVEL S.**, De l'ordonnance du 13 juillet 2006 relative au statut du fermage et du métayage, *RD rur.*, octobre 2006, étude 29.
- DEGOFFE M.**, La nature juridique des cotisations volontaires obligatoires, *RD. rur.*, novembre 2012, étude 12.
- DEGREFRI P.-H.**, De l'exploitation à l'entreprise, *RD. rur* 1997, p. 107.
- DERVILLERS J.**, La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme, *RD rur.*, mai 2009, étude 10.
- DUPEYRON CH.**, La stabilité de l'exploitant dans le statut des baux ruraux, *RD rur* 1985, p. 268.
- EL-ZAIM I.**, La réforme agraire en Syrie, In : Tiers-Monde, Année 1968, Volume 9, Numéro 34p. 508 – 518, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1968_num_9_34_2446_t1_0508_00002.
- ESTEVE CH.**, Le droit de chasse en France de 1789 à 1914. Conflits d'usage et impasses juridiques, *Histoire & Sociétés Rurales*, Cairn 2004/1 (Vol. 21), p. 73-114.
- FOYER J.**, Le droit d'exploiter du preneur à bail rural, *RD rur.*, avril 2013, repère 4.
- FOYER J.**, Quelques remarques d'actualités sur la définition de l'activité agricole, *RD rur.*, 2012, repère 6.
- FOYER J.**, La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche. - Propos introductifs, *RD rur.*, octobre 2010, étude 13.
- FOYER J.**, L'adhésion d'un preneur à une société d'exploitation Apport et mise à disposition, *RD rur.*, juin 2008, dossier 24.
- FOYER J.**, L'agriculture française et les deux piliers de la PAC, *RD rur.*, janvier 2007, étude 2.
- FOYER J.**, Présentation générale de la loi d'orientation agricole, *RD rur.*, février 2006, étude 2.
- FOYER J.**, Les dispositions nouvelles en matière de baux ruraux, *RD rur.*, 1981, p. 257.
- GABORIAUX CH.**, La petite propriété paysanne en République : les incertitudes du discours républicain, *Cahiers Jaurès*, 2010/1 N° 195-196, p. 3-20.
- GICQUIAUD E.**, Le contrat à l'épreuve du déséquilibre significatif, *RTD Com.*, 2014, p. 267.
- GIUDICELLI S.**, L'encadrement de la constructibilité en zone agricole, *RD rur.*, avril 2010, étude 8.
- GOUT O.**, Quel droit commun pour les sûretés réelles ?, *RTD Civ.*, 2013 p. 255.

- GRIMONPREZ B.**, Étude d'impact sur l'agriculture de la loi « biodiversité », *RD rur.*, Janvier 2017, étude 1.
- GRIMONPREZ B.**, L'indice du droit commun sur le droit des baux ruraux, *RD rur.*, janvier 2017, 4.
- GRIMONPREZ B.**, L'avenir des structures d'exploitation. À propos de la loi d'avenir pour l'agriculture n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 : *Revue Droit et ville*, janvier 2015.
- GRIMONPREZ B.**, L'indivisibilité du bail rural, *RD rur.*, octobre 2013, étude 15.
- GRIMONPREZ B.**, Agriculture et zones humides : un droit entre deux eaux, *RD rur.*, mai 2011, étude 5.
- HANNOYER. J.**, Le monde rural avant les réformes, p. 273-295, in *La Syrie d'aujourd'hui*, IREMAM, 1980, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/iremam/742>.
- HERMON C.**, La diversification face au juge de l'urbanisme. Quels permis de construire pour l'agriculteur diversifié, in *La diversification de l'activité agricole : État des lieux, souhaits et perspectives*, Le Harmattan, 2006, p. 188.
- HOPKINS N.**, La réforme agraire en Égypte in *Entre réforme sociale et mouvement national*, CEDEJ - Égypte/Soudan, 1995, disponible sous le lien <https://books.openedition.org/cedej/1437?lang=fr>.
- HUDAULT J.**, Renaissance écologique de la propriété agricole, *RD rur.*, octobre 2012, étude 10.
- HUDAULT J.**, Du droit agraire au droit agro-industriel, *RD rur.*, novembre 2008, étude 10.
- HUDAULT J.**, Le Code Napoléon et le droit rural. - (rapport présenté au colloque « Napoléon et le Code civil » organisé par la cour d'appel de Bastia le 5 novembre 2004 au palais des congrès à Ajaccio) », *RD rur.*, avril 2006, étude 17.
- HUDAULT. J.**, Le bail à métayage viticole, *RD rur.*, novembre 1992, p. 434.
- HUGO B.**, Le libre prix du départ du contractant : parachutes dorés, indemnité de résiliation anticipée, etc, *RTD. civ.*, 2013 p. 601.
- KHADER, B.**, Propriété agricole et réforme agraire en Syrie, *Institut de Sociologie de l'Université de Bruxelles*, Civilisations, Vol. 25, No. 1/2 (1975), p. 62-83.
- KENFACK H.**, Liberté contractuelle et clauses de transfert de charges, *AJDI*, 2014, p.101.
- KRAJESKI D.**, Les changements d'activité de l'exploitant preneur, *Defrénois*, 15 novembre 2015.
- KRAJESKI D.**, La résiliation du bail rural pour cause d'urbanisme, *Defrénois*, 30 avril 2013.
- LACHAUD J.**, L'activité agricole après la loi de 9 juillet 1999, *Gaz.Pal*, 30 juin, 1^{er} juillet 2000.
- LACHAUD J.**, Existe-il une définition de l'activité agricole ? , *RD rur.*, 1996, p.326.
- LACHAUD J.**, L'entretien des bâtiments de ferme, *RD rur.*, mars 1996, p.128.
- LACHAUD J.**, La pratique du tourisme rural par le fermier est-elle un motif de résiliation du bail, *RD rur.*, 1991, p.194.

- LASSAUBATJEU-ANDRÉ A.**, Mise en œuvre de la réglementation des structures des exploitations agricoles à l'occasion d'une donation partage, *Defrénois* 30 oct. 1995, p. 1215.
- LE GAC-PECH S.**, Contrats et obligations - 3 QUESTIONS Un Code civil en quête d'équilibre ?, *La Semaine Juridique Entreprise et Affaires* n° 2, 14 Janvier 2016, 39.
- LE GAC-PECH S.**, Contrôle de l'équilibre contractuel : législation schizophrène ou Le contrôle de l'équilibre contractuel : législation schizophrène ou dispositif équilibré ?, *Lextenso*, 24 septembre 2015, n° 191 - page 4.
- LE GUIDEC R.**, Couples et exploitation agricole Par la loi d'orientation, le droit rural accueille la modernité, *RD rur.*, juin 2006, étude 21.
- LEROY M.**, La notion d' « amélioration culturelle » dans le bail à ferme, *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, 9 Octobre 1992, 101355.
- MADIGNIER M.-P.**, Loi de finances pour 2007 et loi de finances rectificative pour 2006, *RD rur.*, mars 2007, étude 15.
- MADIGNIER M.-P.**, Fiscalité du tourisme rural, *RD rur.*, 2007, dossier 5.
- MALLET E.**, Baux ruraux - Le décret n° 2015-591 du 1er juin 2015 relatif aux clauses environnementales, *RD rur.*, Oct 2015, alerte 85.
- MANDEVILLE B., SAUVINET S.**, La fonction économique du statut du fermage, *RD. Rur.*, janvier 2017, 6.
- MAZEAUD V.**, Droit réel, propriété et créance dans la jurisprudence constitutionnelle, *RTD civ.*, 2014, p. 29.
- MESTRE J.**, L'évolution du contrat en droit privé français, in *L'évolution contemporaine du droit des contrats* journée René SAVATIER, Presses universitaires de France, 1986, p. 56.
- MILLARD J.-B.**, Le régime de paiement unique : traits caractéristiques et réflexions sur sa mise en oeuvre national, *RD rur.*, n° 349, Janvier 2007, étude 3.
- MOREAU J.-P.**, Les dispositions de la loi n. 88-1202 du 30 décembre 1988 relatives aux baux ruraux, *la Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n° 24, 16 Juin 1989, 100784, n° 5.
- PEIGNOT B.**, Fixation du fermage : quid de la modification de la nature des terres ?, *La Revue des loyers*, 2012, p. 929.
- PENIN O.**, Réforme droit des contrats - La justice et la liberté dans la réforme du droit des contrats, *Revue Contrats Concurrence Consommation*, n° 8-9, août 2017, étude 9.
- PIERRET CH.**, Le contrôle des structures , *RD rur.*, août 2007, colloque 30.
- PISSOT P.**, L réforma agraire en Égypte , *Économie rurale*. n° 38, 1958, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1958_num_38_1_1634.
- RAIMBAULT DE FONTAINE S.**, Pour une reconnaissance fiscale de la diversification agricole, in *La diversification de l'activité agricole : État des lieux, souhaites et perspectives*, L'Harmattan, 2006, p.75.
- ROUSSEL F.**, Tourisme rural - Tourisme rural et activité(s) agricole(s) (brefs propos introductifs), *RD rur.*, juin 2007, étude 25.

ROUSSEL F., Trois questions de base sur la loi du 23 février 2005. - (à propos de l'extension de la notion d'activité agricole aux activités équestres), *RD rur.*, novembre 2007, dossier 2.

SAID O., Le retour du droit de préemption dans la terre agricole, *Recherches Avenirs*, 2011, p. 203-216.

SEURAT M., Etat et paysans en Syrie, In: *Revue de géographie de Lyon*. Vol. 54 n°3, 1979. p. 257-270, disponible sous le lien https://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1979_num_54_3_1258.

SIRINELLI P., L'équilibre dans le contenu du contrat, *Dalloz, IP/IT*, 2016, p. 240.

STEINER PH., L'héritage au XIXe siècle en France, Loi, intérêt de sentiment et intérêts économiques, *Revue économique*, vol. 59, No. 1 (Jan., 2008), pp. 75-97.

TAURAN TH., Les syndicats en agriculture : pluralisme et dynamisme, *RD rur.*, juin 2009, étude 11.

VELILLA PH., La PAC et le cycle de Doha, *RD rur.*, août 2011, étude 8.

VINCENT B., Ordre public et statut du fermage : entre protection et liberté, *RD rur.*, Janvier, 2009, dossier 12.

4- Notes, commentaires et observations

GAZ. Pal., 2012, 319-320, p. 16, note KRAJESKI. D.

GAZ. Pal., 2007, n° 230, p.30, obs. DULAU. I., GONI. PH., MILLARD. J.-B., et PEIGNOT. B.

GAZ. Pal., 1989, I, p. 119, note LEPETIT. J.-F., CHLLINE. P.

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n° 40, 3 octobre 1986, 100985, obs. MOREAU. J.-P.

RD. rur., août 2017, comm. 183, obs. CREVEL. S.

RD. rur., avril 2017, comm. 104, obs. CREVAL. S.

RD. rur., janvier 2017, comm. 1, obs. CREVEL. S.

RD. rur., août 2016, comm. 180, obs. CREVEL. S.

RD. rur., juin 2016, comm. 144, not CREVEL. S.

RD. rur., avril 2016, comm. 97, obs. CREVEL.S.

RD. rur., février 2016, comm. 41, note CREVEL. S.

RD. rur., (août-sept.) 2015. comm.136, note CREVEL. S.

RD. rur., août 2015, comm. 135, note. CREVEL.S.

RD. rur., janvier 2015, comm. 1, note. CREVEL. S.

RD. rur., 2015, décembre 2015, comm. 231 CREVEL. S.

RD. rur., 2015, décembre 2015, comm. 229, obs. CREVEL. S.
RD. rur., 2014, août 2014, comm. 148.
RD. rur., 2014, novembre 2014, comm. 213, note CREVEL. S.
RD. rur., décembre 2014, comm. 233, obs. CREVEL.S.
RD. rur., 2014, octobre 2014, comm. 179, note CREVEL. S.
RD. rur., mars 2014, comm. 39, note CREVEL. S.
RD. rur., février 2014, comm. 21, note CREVEL. S.
RD. rur., octobre 2013, comm. 162, obs. CREVEL. S.
RD. rur., juin 2013, comm. 94, par CREVEL.
RD. rur., mai. 2013, comm.80, note CREVEL.S.
RD. rur., mars 2013, comm. 38, note BARTHE. F.
RD. rur., janvier 2013, comm. 4, note CREVEL. S.
RD. rur., août 2012, comm. 68 comm. 68, note CREVEL. S.
RD. rur., décembre 2011, comm. 136, note CREVEL. S.
RD. rur., novembre 2011, comm. 125, note CREVEL. S.
RD. rur., août 2011, comm. 102, note CREVEL. S.
RD. rur., juin 2011, comm. 87, note CREVEL. S.
RD. rur., mars 2011, comm. 41, note CREVEL. S..
RD. rur., août 2010, comm. 95, note CREVEL. S.
RD. rur., mai 2010, comm. 61, note CREVEL. S.
RD. rur., avril 2010, comm.46, note CREVEL. S.
RD. rur., novembre 2009, comm.158, note CREVEL. S.
RD. rur., novembre 2008, comm. 203, obs, CREVEL. S.
RD. rur., cotobre 2008, comm. 167, note CREVEL. S.
RD. rur., mai 2008, comm. 85.note CREVEL. S.
RD. rur., janvier 2008, comm. 2, note, CREVEL. S.
RD. rur., avril 2007, comm. 135, note ROSELLE. F.
RD. rur., octobre 2007, comm. 314, obs. CREVEL. S.
RD. rur., avril 2006, comm. 96, note CREVEL. S.
RD. rur., novembre 2006, comm. 303.
RD. rur., mai 2005, comm.180, note CHÉDOZEAU. D.
RD. rur., avril 2005, comm. 61, note GRIMONPREZ.B.

RD. rur., 2003, p. 657, note GRIMONPREZ. B.

RD. rur., janvier 1999, p. 53, obs, GILARDEAU. J.-M., PITAUD. CH., ROCHARD. D.

RD. rur., 1997, p. 436.

RD. rur., janvier 1986, p. 35.

RTD. civ., 1952, p. 242, obs. CARBONNIER.

La lettre du droit rural, Bulletin de liaison, de l'AFDR, 1^{er} trimestre 2009-n° 30, p. 11.

La lettre du droit rural, Bulletin de liaison, de l'AFDR, 2^{er} trimestre 2008-n° 27, p. 6.

La lettre du droit rural, Bulletin de liaison, de l'AFDR, 2^{er} trimestre.

5- Encyclopédies

Jcl. G., L'exploitation agricole et son environnement (Loi du 30 décembre 1988), n° 22, 31 Mai 1989, doct. 3394, par OURLIAC P, JUGLART M.

Jcl. Administratif, Fasc. 777 : EXÉCUTION DU CONTRAT ADMINISTRATIF– Droits et obligations du cocontractant, Septembre 2016, n° 141, par HOEPFFNER H.

Jcl. Bail à loyer, Fasc. 270 : Bail D'habitation. - Locations régies par le droit commun du louage (Code civil). - Obligations des parties : entretien et réparations, 2016, par VIAL-PEDROLETTI B.

Jcl. Bail à Loyer, Fasc. 270 , Obligations des parties : entretien et réparations, octobre 2016, par VIAL-PEDROLETTI B.

Jcl. Baux Ruraux, Fasc. 110 : Statut du fermage et du métayage. - Champ d'application, 2017, par GRIMONPREZ B.

Jcl. Baux Ruraux , Fasc. 220 : BAUX RURAUX. – Durée du bail, 2016, par MOREAU J.-P., et GRIMONPREZ B.

Jcl. Baux ruraux, Fasc. 340 : BAUX RURAUX. – Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. – Champ d'application, 2014, par MOREAU J.-P.

Jcl. Baux ruraux, Fasc. 140, BAUX RURAUX. – Contrôle des structures des exploitations agricoles, 27 Août 2013, par MOREAU J.-P.

Jcl. Baux Ruraux, Fasc. 350, Droit de préemption. Preneur de biens ruraux. - Mise en œuvre. Effets. Sanctions, 2013, par MOREAU J.-P.

Jcl. Baux ruraux, Fasc. 420, BAIL À MÉTAYAGE, 2012, par MOREAU J.-P.

Jcl. Buax Ruraux, Fasc. 110, BAUX RURAUX. - Statut du fermage et du métayage. - Champ d'application, 2012, par MOREAU J.-P.

Jcl. Civil Code, Fasc. 320, BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location, 2016, par MOREAU J.-P.

Jcl. Civil Code, Art. 1763 à 1778, Fasc. 210, SAFER – Préemption, 2016, par GRMONPREZ B.

- Jcl. Commerciale**, Fasc. 2160, Sauvegarde, redressement et liquidation judiciaire, 2008, par LEGROS J.-P.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Exploitation agricole, Fasc. 110, CONTRÔLE DES STRUCTURES. – Champ d'application. – Le régime d'autorisation, 2 Mai 2018, par DE LOS ANGLES. S et LUCAS. A.
- Jcl. Notarial Formulaire**, Synthèse - Fin du bail rural, Date de fraîcheur, 2 Janvier 2018, GRIMONPREZ B.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Baux ruraux, Fasc. 300, BAIL À MÉTAYAGE, 21 septembre 2017, par MOREAU J.-P.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Baux ruraux Fasc. 300, BAIL À MÉTAYAGE, 21 septembre 2017, par MOREAU.- P. et GRIMONPREZ. B.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Baux ruraux Fasc. 100, BAUX RURAUX. – Calcul et paiement du fermage, 14 juillet 2017, par MOREAU. J.-P. et GRIMONPREZ B.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Baux ruraux, Fasc. 210, BAUX RURAUX. – Résiliation du bail, 2016, par MOREAU. J.-P., et GRIMOPREZ B.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Agriculture - Fasc. 30, BAIL À FERME. – L'exploitation agricole dans le droit rural, 24 novembre 2015, par GRIMONPREZ. B.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Exploitation agricole - Fasc. 24, BAIL À FERME. – L'exploitation agricole dans le statut du fermage, novembre 2015, par GRIMONPREZ. B.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Baux ruraux - Fasc. 80, BAUX RURAUX. – Bail rural à long terme, 13 novembre 2014, par MOREAU J.-P.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Baux ruraux - Fasc. 230 : BAUX RURAUX. – Conséquences de la fin du bail, 29 Juillet 2014, par MOREAU. J.-P.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Baux ruraux - Fasc. 10 : BAUX RURAUX. – Statut du fermage et du métayage. – Champ d'application, 2013 par PITAUD. CH., LIÈVREMONT. CH.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Exploitation agricole – Fasc. 100, EXPLOITATION AGRICOLE. – Contrôle des structures. – Généralités. Objectifs. Principes d'application, 2011, par ROUSSEL. F.
- Jcl. Notarial Formulaire**, V° Baux ruraux - Fasc. 360, BAUX RURAUX. – Bail à domaine congéable. – Bail à complant, 2010, par MORAUX., J.-P.
- Jcl. Procédures Formulaire**, V° Bail à ferme - Fasc. 10, BAIL À FERME, 2013, par PITAUD. CH., et LIÈVREMONT CH.
- Jcl. Rural**, Fasc. 140, 2016, V° AGRICULTURE. – Introduction au droit rural. – Le droit rural moderne, 2016, Par FOYER J.
- Jcl. Rural**, Fasc. 130, 2016, V° AGRICULTURE. – Introduction historique au droit rural. – Le droit rural classique, 2016, par FOYER.J.
- Jcl. Rural**, V° Baux ruraux, Fasc. 120, BAUX RURAUX. – Droits et obligations du bailleur, 2016, par MOREAU J.-P.

Jcl. Rural, Fasc. 120, V° AGRICULTURE. – Introduction historique au droit rural. – Ancien Droit français, 2015, par FOYER J.

Jcl. Rural, V° Exploitation agricole - Fasc. 20 : EXPLOITATION AGRICOLE. – Agriculture. – Activités agricoles, 2011, par COUTURIER I.

Jcl. Rural, V° Baux ruraux, Fasc. 420, BAUX RURAUX. – Bail cessible hors du cadre familial, 2010, par ROUSSEL F.

JCP. N., L'activité agricole dans la jurisprudence administrative récente, n° 6, 1999, p. 329, par COUTURIER. I.

Mémento pratique Francis Lefebvre « Agriculture », 2014-2015, 1499 p.

Recueil Dalloz, 2017, p.1413, obs. ROUSSEL. F.

Recueil Dalloz, Le régime des baux ruraux à long terme : entre ordre public et liberté contractuelle, 2014, p. 1532, obs. ROUSSEL F.

Recueil Dalloz, Droit de préemption de la SAFER et bien(s) mixte(s), 2013, p. 2260, obs. ROUSSEL. F.

Recueil Dalloz, La liberté économique du preneur à bail rural confrontée au droit de contrôle du propriétaire, 1999, p. 218, par CREVEL. S.

Répertoire du Droit Civil, Contrat : généralités, Dalloz, mai 2017, par LATINA. M.

Répertoire du Droit Civil, bail rural , octobre 2013, Dalloz, obs PRIGENT. S.

Répertoire de Droit Civil, Bail rural, Dalloz, octobre 2013, par PRIGENT. S.

Répertoire de Droit Immobilier, Bail rural, Dalloz, octobre 2013, par PRIGENT. S.

6- Jurisprudence

A- Cour de cassation

Cass. 3^e civ., 7 septembre 2017, n°16-19.874

Cass. 3^e civ., 9 février 2017, JurisData n° 2017-001915.

Cass. 3^e civ., 11 mai 2017, n° 15-25.878 : JurisData n° 2017-008967.

Cass. 3^e civ., 20 octobre 2016, n° 15-20.364.

Cass. 3^e civ., 14 avril 2016, n° 14-25.437

Cass. 3^e civ., 31 mars 2016, n° 15-13.967

Cass. 1^{er} civ., 13 janvier 2016, n° 14-20.477

Cass. 3^e civ., 19 novembre 2015, n° 14-23.671 : JurisData n° 2015-025948.

Cass. 3^e civ., 8 octobre 2015, n° 14-20.101., JurisData : 2015-022206.

Cass. 3^e civ., 23 juin 2015, n° 13-22.076.

Cass. 3^e civ., 19 mai 2015, n° 14-13.320 : JurisData n° 2015-024174.

Cass. 3^e civ., 12 mai 2015, n° 13-23.123 : JurisData n° 2015-024173.

Cass. 3^e civ., 1^{er} octobre 2014, n° 13-22306.

Cass. 3^e civ., 4 juin 2014, n° 13-14.143 : JurisData n° 2014-012270.

Cass. 3^e civ., 21 mai 2014, n° 13-15.476 : JurisData n° 2014-010716.

Cass. 3^e civ., 18 février 2014, n° 12-26.258 : JurisData n° 2014-002932.

Cass. 3^e civ., 11 décembre 2013, n° 12-24.720 : JurisData n° 2013-029354

Cass. 3^e civ., 17 septembre. 2013, n° 11-21.770.

Cass. 3^e civ., 18 juin 2013, n° 12-19.084.

Cass. 3^e civ., 22 mai 2013, n° 12-18.431.

Cass. 3^e civ., 24 avril 2013, n° 12-12677.

Cass. 3^e civ., 20 février 2013, n° 11-26.879 : JurisData n° 2013-002740.

Cass. 3^e civ., 16 octobre 2012, n° 11-22.621 : JurisData n° 2012-023538.

Cass. 3^e civ., 5 septembre 2012, n° 11-13.783 : JurisData n° 2012-010100.

Cass. 3^e civ., 4 juillet 2012, n° 11-12.997.

Cass. 3^e civ., 13 juin 2012 : JurisData n° 2012-012885.

Cass. 3^e civ., 31 mai 2012, n° 10-27.125, JurisData n° 2012-011791.

Cass. 3^e civ., 28 septembre 2011, n° 10-14.933 : JurisData n° 2011-020422.

Cass. 3^e civ., 1er juin 2011, n° 10-10.396 : JurisData n° 2011-010278.

Cass. com., 3 juillet 2010, n° 09-16100,

Cass. 3^e civ., 13 mai 2009, n° 08-16421

Cass. 3^e civ., 21 janvier 2009, n° 07-21-016 : JurisData n° 2009-046752.

Cass. 3^e civ., 8 juillet 2008, n° 07-14.602, JurisData n° 2008-044836.

Cass. 3^e civ., 14 novembre 2007, n° 07-10.776, Juris-Data n° 2007-041383

Cass. 3^e civ., n° 06-18.338, 31 octobre 2007

Cass. 3^e civ., 31 mai 2007 : JurisData n° 2007-039047.

Cass. 3^e civ., 6 février 2007, n° 06-10.312,

Cass. 3^e civ., 24 janvier 2007, n° 06-10.479 : Juris-Data n° 2007-037044.

Cass. 3^e civ., 22 mars 2006, n° 04-20.766 , JurisData n° 2006-032813.

Cass. 3^e civ., 11 janvier 2006, n° 04-20723,

Cass. 3^e civ., 19 octobre 2005, n° 04-14.837, Bull. civ., 2005 III N° 199 p. 181.

Cass. 3^e civ., 20 avril 2005, n° 03-18.272 : JurisData n° 2005-028172 ; Bull. civ. III, n° 97, p. 90.

Cass. 3^e civ., 23 mars 2005, n° 04-11345.

Cass. 3^e civ., 22 mars 2005, n° 02-21.314.

Cass. 3^e civ., 27 octobre 2004, n° 03-15.277, JurisData n° 2004-025382, Bull. civ. 2004, III, n° 182.

Cass. 3^e civ., n° 02-17746, 28 janvier 2004.

Cass, 3^e civ., 14 mai 2003, n° 01-02301

Cass. 3^e civ., 10 juillet 2002, Bull. civ. 2002, III, n° 163, JurisData : 2002-015198.

Cass. 3^e civ., 18 juillet 2001 : JurisData n° 2001-010830.

Cass. 3^e civ., 19 décembre 2000 : JurisData n° 2000-007640

Cass. 1^{er} civ., 30 mai 2000, n° 98-15.242.

Cass. 3^e civ., 16 juin 1999, JurisData n° 1999-002480, Bull civ 1999, III, n° 144, P. 99.

Cass. 3^e civ., 16 décembre 1998, JurisData n° 1998-004834.

Cass. 3^e civ., 17 novembre 1998, n° 97-12409.

Cass. 3^e civ., juin 1998, n° 96-15668 24.

Cass. 3^e civ., 14 mai 1997, n° 95-14.377.

Cass. 3^e Civ., 30 avril 1997, n°95-15971.

Cass. 3^e civ., 5 mars, 1997.

Cass. 3^e civ., 20 mars 1996, n°93-21355, Bull. civ. 1996 III N° 79 p. 52.

Cass. com., n° 1995-003135, 21 novembre 1995.

Cass. 3^e civ., 16 mars 1994, n°92-17.591.

Cass. 3^e civ., 2 juin 1993, n°91-14521.

Cass. 3^e civ., 7 mars 1990, n° 89-10.963.

Cass., 3^e civ., 04 février 1986, n° 84-16.360.

Cass. 3^e civ., 15 mai 1984, n° 83-11.577 : JurisData n° 1984-701221.

Cass. civ., 16 novembre 1977, n° 0 421.

Cass. Civ., Égy., 20 avril 1977, n° 0627.

Cass. 3^e civ., 8 janvier 1974, n°72-14.308.

Cass. 3^e civ., 3 mai 1972, n° 71-12.605,

Cass. 3^e civ., 16 avril 1970 : Bull. civ. 1970, II, n° 242.

Cass. civ., Éygp., 26 oct 1967.n° 0197.

Cass. soc., 9 mai 1967, Bull.civ, n° 381.

Cass. soc., 4 novembre 1966, Bull. civ. 1966, IV, n° 481.

Cass. soc., 13 octobre 1966. n° 64-10.911.

Cass. soc., 24 mai 1962, Bull. N° 476.

Cass. sy., 02 février 1961, n° 350.

B- Cour d'appel

CA Dijon, 16 juin 2016, n° 14/00847 : JurisData n° 2016-013384.

CA Dijon, 15 sept. 2011 :JurisData : 2011-023087.

CA Bordeaux, ch. soc, 17 déc 2009 : JurisData n° 2009-020831.

CA Caen, ch. 3, sect. soc. 1, 18 sept. 2009, n° 08/00046, JurisData n° 2009-380419.

CA Amiens, 3 juill. 2008, n° 06/04737, : JurisData n° 2008-367316.

CA Dijon, 5 juin 2008 : JurisData n° 2008-367422.

CA Amiens, 13 mars 2008, Numéro JurisData : 2008-358172.

CA Bordeaux, ch. soc., 5 avr. 2007 : JurisData : 2007-335585.

CA Besançon, 7 juill. 2006, Juris-Data n° 2006-309420.

CA Montpellier, 15 octobre 2001, n° 167807, JurisData : 2001-167807.

Table des matières

Table des abréviations.....	5
Introduction.....	8
Partie 1- RECHERCHER LA STABILITÉ.....	18
TITRE 1- La stabilité par la sécurité juridique.....	21
Chapitre 1- La sécurité juridique par une définition objective du bail rural.....	23
Section 1- La situation en Syrie : instabilité juridique du bail rural.....	24
§ 1- Définition civile libérale du bail rural privant le preneur de sécurité juridique.....	24
A- La définition du bail à ferme dans le Code civil.....	24
B- La définition du <i>Mozara'a</i> dans le Code civil.....	27
1 - Variété du bail rural.....	27
2 - Statut particulier du <i>Mozara'a</i>	28
§ 2 - Une définition subjective du bail rural dans le droit spécial privant le bail rural de la stabilité juridique.....	29
A- Une définition spéciale coexistant avec la définition civile.....	30
1 - Deux types du <i>Mozara'a</i>	30
2 - L'exploitation personnelle : une condition subjective pour l'application du statut du <i>Mozara'a</i>	32
B - La définition du <i>Mogarassa'a</i>	35
Section 2- Donner une stabilité au bail rural syrien.....	39
§ 1- Une définition impérative du bail rural assurant la stabilité du bail rural en droit français.....	39
A- Une définition générale du bail rural basée sur des critères objectifs.....	39
1 - Définition légale basée sur des conditions objectives.....	40
a- Une mise à disposition.....	40
b- A titre onéreux.....	41
c - Un immeuble à usage agricole.....	42
d- L'intention d'exploiter l'immeuble en vue d'y exercer une activité agricole.....	44
B - Bail rural par présomption légale.....	46
1 - Vente d'herbe.....	46
2 - Prise en pension d'animaux.....	48
3 - Des présomptions légales simples.....	49
C - Bail rural par détermination de la loi.....	50
Chapitre 2- Une sécurité juridique renforcée par une définition objective des activités agricoles.....	52
Section 1- La situation en Syrie : définition subjective instable des activités agricoles par relation.....	53
§ 1 - Une notion objective d'activité agricole par nature.....	53
A - Ancienne définition d'activité agricole par nature privant le contrat du <i>Mozara'a</i> de sécurité juridique.....	53
B- Nouvelle définition élargissant la notion d'activité agricole par nature. .	55
a- Exploitation de la terre ou l'établissement agricole.....	56

b- Acte du caractère végétal ou animal.....	58
§ 2 - Une notion subjective privant l'activité agricole par relation de stabilité juridique.....	59
A- L'ancienne définition de l'activité agricole par relation : une définition subjective.....	59
B- La nouvelle définition : une définition subjective privant les activités agricoles par relation de sécurité juridique.....	63
Section 2- Redonner une stabilité à l'activité agricole par relation en droit syrien	66
§ 1- Une définition objective et stable de l'activité agricole par nature.....	66
A - Définition floue et imprécise du cycle biologique.....	68
B - Conditions de qualification de l'acte agricole.....	71
a - Acte d'exploitation.....	71
b - Caractère végétal ou animal de l'acte.....	72
c- Acte de maîtrise.....	73
§ 2 - La stabilité par une définition objective et stable des activités agricoles par relation.....	75
A- Ancienne définition jurisprudentielle privant l'activité agricole par relation de la stabilité juridique.....	75
B - Stabilité par une définition légale objective d'activité agricole par relation.....	77
1 – Définition objective et floue des activités agricoles par relation.....	77
a- Notion d'activité dans le prolongement de l'acte de production....	77
b- Notion d'activité ayant pour support l'exploitation.....	80
2 - Stabilité juridique par une définition normative d'activités agricoles	83
C- Les activités agricoles par détermination de la loi.....	88
Titre 2 - La stabilité par le temps long.....	91
Chapitre 1- La stabilité par des règles impératives donnant le temps au preneur.....	93
Section 1- Garantir la stabilité par le droit du preneur au long terme.....	94
§ 1- La situation en Syrie : durée libre et instable du bail rural.....	94
A - La durée du bail à ferme en Syrie.....	94
B - La durée du contrat du <i>Mozara'a</i> en Syrie.....	96
§ 2- Redonner du temps au preneur syrien.....	98
A - Donner le temps au preneur par une durée minimale.....	98
B - Prolonger le temps du preneur par le renouvellement automatique....	100
C- Renforcer le temps du preneur dans certaines situations.....	103
1 - Stabilité renforcée par une durée supérieure à neuf ans.....	104
a - Les baux à long terme.....	104
b - Prorogation du bail rural.....	108
B - Durée inférieure à neuf ans.....	112
1 - Bail rural précaire d'un an.....	112
2 - Bail de petite parcelle.....	114
Section 2 - Assurer la stabilité par le maintien du bail rural.....	117
§ 1- La situation en Syrie : insuffisance des dispositions favorisant le maintien du preneur en place.....	117
A - Résiliation pour faute du preneur.....	118
1 - Dommage au bien loué ou à la production.....	118
2 - Production insuffisante ou abandon de la culture du bien loué.....	119
3 - Abus de confiance.....	120
4 - Non-paiement du loyer.....	121
B - Autres causes de résiliation.....	123
1 - Changement de qualité du bien loué.....	123

2 - Urbanisme.....	124
3 - Expropriation.....	125
C- Absence d'encadrement du droit de reprise.....	126
1 - Reprise sans conditions.....	126
2 - Reprise sans motif en contrepartie d'une partie de la propriété pour les contrats conclus sous l'ancienne loi.....	127
a- La preuve du contrat de <i>Mozara'a</i> conclu sous l'empire de l'ancienne loi.....	128
b- La divisibilité du bien loué.....	129
3- Reprise sans motif pour les bénéficiaires de la réforme agraire.....	132
§ 2- Redonner du temps au preneur syrien par des dispositions favorisant le maintien de l'exploitant en place.....	133
A- Redonner du temps au preneur par la limitation de la résiliation du bail	133
1- Résiliation pour faute du preneur.....	133
a- Défaut de paiement du fermage.....	134
b- Mauvaise exploitation du fonds.....	136
c- Changement de destination.....	138
2 - Résiliation pour des intérêts généraux.....	142
B- Redonner le temps au preneur par l'encadrement du droit de reprise. .	145
1 - Droit de reprise limité.....	145
a - Construire une maison d'habitation.....	145
b - Exploiter une carrière.....	147
c- À des fins d'agrandissement.....	148
d- Pour exploiter.....	149
2 - Droit de reprise contrôlé.....	155
a – Contrôle a priori.....	155
b- Contrôle a posteriori.....	156
Chapitre 2- La stabilité par des dispositions impératives assurant la pérennité de l'exploitation agricole.....	159
Section 1- La pérennité par une cessibilité conditionnée du bail rural.....	160
§ 1- La situation en Syrie : manque de dispositions garantissant la continuité de l'exploitation agricole.....	160
A - Le principe : interdiction de la sous-location et de la cession dans le contrat de <i>Mozara'a</i>	160
B - Exceptions à l'interdiction.....	161
§ 2- Redonner du temps à l'exploitation syrienne par une cession indemnisée	163
A - Principe : l'interdiction des cessions et des sous-locations.....	164
B - Exceptions à l'interdiction.....	165
1 - Sous-locations licites.....	165
2 - Cessions licites.....	168
a- Apports à une société agricole.....	168
b - Cession familiale.....	171
c- Cession hors cadre familial.....	174
C- Critique de l'incessibilité du bail rural.....	176
Section 2- La pérennité de l'exploitation agricole par le droit de préemption du preneur.....	179
§ 1 - Les conditions du droit de préemption en France.....	179
A - Conditions relatives au bénéficiaire du droit de préemption.....	180

B- Conditions relatives aux actes susceptibles de déclencher la préemption	184
§ 2 - Un droit de préemption pour la Syrie.....	187
Partie 2- RECHERCHER L'ÉQUILIBRE.....	191
Titre 1- L'équilibre par une liberté d'exploiter du preneur surveillée par le bailleur....	194
Chapitre 1- L'équilibre par une liberté culturelle limitée.....	196
Section 1 - La situation en Syrie : manque de dispositions garantissant la liberté	
culturelle du preneur.....	197
§ 1 - Privation du preneur de la direction de son exploitation.....	197
§ 2- Stricte obligation de cultiver et de respecter la destination du fonds loué	
.....	199
Section 2 - Assurer au preneur une liberté culturelle équilibrée en droit syrien..	202
§ 1- La liberté d'exploitation du preneur contrôlée.....	202
A- Liberté de direction de l'exploitation.....	202
B- Liberté d'échanges en jouissance et locations.....	207
C- Liberté d'usage du bien loué raisonnablement dans le respect de sa	
destination agricole.....	209
D- Liberté de réaliser des améliorations culturelles.....	212
E- Liberté de chasser sur le fonds loué.....	216
Chapitre 2- L'équilibre par une liberté d'investissement élargie.....	220
Section 1- La situation en Syrie : manque de dispositions garantissant la liberté	
d'investissement du preneur.....	221
§ 1- Les améliorations apportées au fonds loué avec l'accord du bailleur.....	221
§ 2- Les améliorations apportées au fonds loué sans autorisation du bailleur	223
Section 2- Assurer au preneur une liberté d'investissement équilibrée en droit	
syrien.....	225
§ 1- Liberté par le droit du preneur de réaliser des travaux sur le fonds affermé	
.....	225
A- Respect des procédures légales.....	225
1-Travaux subordonnés à un simple droit opposition du bailleur.....	225
a- Travaux autorisés par la loi.....	226
b- Travaux autorisés par l'autorité administrative.....	227
c- Travaux amortis.....	228
d- Procédure de notification.....	230
2- Travaux subordonnés à une autorisation préalable du bailleur.....	231
a- Plantations et construction de bâtiments de production hors sol. .	231
b- Construction d'une maison d'habitation.....	232
c- Autres travaux.....	233
B- Travaux utiles à l'exploitation.....	235
§ 2- Liberté par l'indemnisation du preneur des travaux réalisés sur le fonds	
affermé.....	237
A- Droit du preneur à l'indemnisation des investissements réalisés sur le	
fonds affermé.....	238
1- Caractère d'ordre public du droit du preneur à l'indemnité.....	239
2- Montant de l'indemnité.....	240
a- Calcul de l'indemnité pour les bâtiments et ouvrages incorporés au	
sol.....	241
b- Calcul de l'indemnité pour les plantations.....	242
c- Calcul de l'indemnité pour les travaux de transformation du sol.	
Améliorations culturelles et foncières.....	242
d- Calcul de l'indemnité en cas de reprise.....	244

3- Paiement de l'indemnité.....	244
B- Droit du preneur de céder les améliorations apportées au fonds affermé	246
Titre 2- L'équilibre par une liberté d'exploiter du preneur surveillée par l'administration	251
Chapitre 1- La situation en Syrie : absence de contrôle administratif garantissant un modèle équilibré d'exploitation agricole.....	253
Section 1- Contrôle administratif basé sur un modèle agricole de petite propriété	254
§ 1- Motifs du contrôle administratif syrien sur le droit de propriété.....	254
§ 2- Contrôle administratif morcelant les grandes propriétés.....	258
A- La réforme agraire Nassériste.....	259
B- La réforme agraire Baasiste.....	261
1- Le décret législatif n° 88 du 23 juin 1963.....	261
2- Le décret législatif n° 145 du 3 décembre 1966.....	264
3- Le décret législatif n° 31 du 14 mai 1980.....	266
Section 2- Échec du contrôle administratif syrien visant à assurer un modèle équilibré d'exploitation agricole.....	269
§ 1- Échec lié à l'application de la réforme agraire.....	269
§ 2- Échec lié à la « contre-réforme agraire ».....	271
Chapitre 2- Assurer un modèle équilibré d'exploitation agricole en droit syrien....	275
Section 1- L'équilibre par le contrôle des dimensions de l'exploitation.....	276
§ 1- Le contrôle de l'extension des exploitations agricoles.....	276
A- Le contrôle administratif, une condition de validité du bail rural.....	276
B- Installation, agrandissement et réunion d'exploitations.....	277
C- Éparpillement des exploitations agricoles.....	280
§ 2- Contrôle de la diminution de la taille des exploitations agricoles.....	281
A- Suppression ou démembrement d'exploitations.....	282
B- Privation d'un bâtiment essentiel à l'exploitation.....	284
Section 2- L'équilibre par le contrôle des qualités personnelles de l'exploitant. .	285
§ 1- Contrôle des compétences professionnelles de l'exploitant.....	285
A- Diplômes et expériences professionnelles.....	286
B- Contrôle de l'âge de l'exploitant.....	288
Titre 3- L'équilibre par une relation financière partagée entre les parties.....	291
Chapitre 1- L'équilibre par un fermage administré.....	293
Section 1- La situation en Syrie : fixation libérale des fermages.....	294
§ 1- Fermage défini par des règles supplétives.....	294
A- Prix du contrat de <i>Mozara'a</i> pour les terres pluvieuses.....	294
B- Prix du contrat de <i>Mozara'a</i> pour les terres irriguées.....	295
C- Prix du contrat de <i>Mozara'a</i> pour les terres plantées en vergers.....	296
§ 2- Révision du loyer pour les contrats conclus avant la mise en vigueur de la nouvelle loi.....	297
A- La correction du loyer anormal.....	297
B- Cas précis de révision du loyer en cours du bail.....	298
1- Révision du loyer pour changement de la nature des terres louées... .	298
2- Révision du loyer pour améliorations effectuées sur le bien loué....	299
3- Révision du loyer pour perte de récolte par cas fortuit.....	300
Section 2- Assurer un fermage équilibré en droit syrien.....	302
§ 1- L'équilibre par un fermage indicatif fixé par l'administration.....	302
A- Fermage encadré par des minima et maxima fixés par l'autorité administrative.....	302

B- Minima et maxima impératifs.....	306
§ 2- L'équilibre par la révision du fermage en cours du bail.....	307
A- Correction du fermage anormal.....	307
B- Correction du fermage illégal.....	309
C- Remise du fermage pour perte de récolte par cas fortuit.....	310
Chapitre 2 - L'équilibre par une réglementation impérative des obligations des parties	
.....	313
Section 1- La situation en Syrie : fixation libérale des obligations des parties....	314
§ 1 - Obligations à la charge du bailleur transférables par clause contractuelle	
.....	314
A- Obligation de délivrance en bon état.....	314
B- Obligation d'entretien et de réparation.....	317
1-Réparations foncières.....	317
2- Obligation de réparer et de reconstruire.....	318
C- Obligation de paiement des impôts.....	322
§ 2 - Obligations à la charge du preneur.....	323
A- Obligation de conservation du bien affermé.....	323
B- Présomption de responsabilité du preneur en cas d'incendie du bien loué	
.....	325
Section 2 - Assurer des obligations équilibrées entre les parties en droit syrien.	327
§ 1- L'équilibre par des obligations impératives à la charge du bailleur.....	327
A- L'obligation de délivrance en bon état.....	327
B- L'obligation d'entretien, de réparation et de la permanence des	
plantations.....	329
1- La réparation et l'entretien du bien affermé.....	329
a- Les réparations foncières.....	329
b- La définition des grosses réparations.....	330
2- L'obligation de reconstruire.....	331
a- La perte totale du bien loué.....	332
b- La perte partielle du bien loué.....	332
c- Les conditions de reconstruction.....	333
3- Obligation d'assurer la permanence des plantations.....	334
C- Obligation de paiement des impôts et des primes d'assurance.....	339
1- Obligations de paiement des impôts fonciers.....	339
2- Les primes d'assurance contre l'incendie.....	340
§ 2- L'équilibre par des obligations impératives à la charge du preneur.....	342
A- Obligation de garnir le bien affermé.....	342
B- Obligation de conservation du bien affermé.....	343
Conclusion.....	345
BIBLIOGRAPHIE.....	349
1- Ouvrages.....	351
2- Thèses.....	353
3- Articles, chapitres d'ouvrage et colloques.....	354
4- Notes, commentaires et observations.....	360
5- Encyclopédies.....	362
6- Jurisprudence.....	364

Titre : Vers un nouveau droit des baux ruraux en Syrie. Approche comparée Syrie/France.

Mots clés :

Bail rural: droit syrien et droit français
Équilibre contractuel
Statut du fermage et du métayage

Résumé :

En Syrie, plus de la moitié des terres agricoles sont exploitées en faire-valoir indirect par une multitude de petits exploitants. Les terres appartiennent à quelques grands propriétaires fonciers et à des grands exploitants qui profitent d'une législation très libérale en matière de baux ruraux. En résulte une relation contractuelle précaire et déséquilibrée entre propriétaires et fermiers. L'objectif de cette thèse est de voir comment faire évoluer le droit

syrien en matière de baux ruraux afin de proposer un régime équilibré et stable permettant le développement d'une agriculture plus productive et l'amélioration des conditions de vie des familles rurales. A cette fin, nous procéderons à une analyse critique du droit syrien relatif aux baux ruraux, puis rechercherons les possibles apports du droit français en vérifiant l'opportunité de les mettre en oeuvre en Syrie.

Title : Towards a new Law for Agricultural Tenancies in Syria. Comparative Approach Syria/France.

Keywords :

Agricultural Tenancy Regulation
Contractual Balance
"Statut du fermage" and Sharecropping

Abstract :

In Syria, more than half of the agricultural land is farming by a multitude of small tenants. The land belongs to a few large landowners and big farmers who benefit from very liberal legislation on agricultural tenancies. The result is a precarious and unbalanced contractual relationship between owners and tenants. The aim of this thesis is to see how to change the Syrian Law on agricultural tenancies in order to propose a balanced and stable regime allowing the development of a more productive agriculture and the improvement of the living

conditions of the rural families. To this end, we will conduct a critical analysis of Syrian Law on agricultural tenancies, then look for the possible contributions of French Law by checking the opportunity to implement them in Syria.

