



AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search

<http://ageconsearch.umn.edu>

aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

Le faire-valoir indirect ou l'association conflictuelle du propriétaire et de l'exploitant

M. Denis Barthélemy

Citer ce document / Cite this document :

Barthélemy Denis. Le faire-valoir indirect ou l'association conflictuelle du propriétaire et de l'exploitant. In: Économie rurale. N°140, 1980. pp. 45-50;

doi : <https://doi.org/10.3406/ecoru.1980.2747>

https://www.persee.fr/doc/ecoru_0013-0559_1980_num_140_1_2747

Fichier pdf généré le 08/05/2018

Abstract

According to the traditional economic theory, landlord would be a rentier stranger to the farm, while the leaseholder should be considered to be an entrepreneur. This picture misleads. Land proprietor influences the definition of the farm ; he supervises its functioning and investments. He is concerned in the life of the farm. Enterprise is divided in two parts. One is the ground-enterprise, holded by the landlord, and producing landed capital. The other is the merchant enterprise, holded by the tenant, and processing commodities. The different forms of land tenure consist in various way of relationship between both landed and merchant centers of agricultural enterprise. Share-holding system advantages landed property for this method promotes growth of landed capital. Farming system set up invariability periods for landed capital : a derived landed capital may arise in the farmer's hands. The new « land long lease system » creates a structure of « half-farming ».

Résumé

Selon la théorie économique traditionnelle, le bailleur d'un fonds de terre serait un rentier extérieur à l'entreprise, et le locataire entrepreneur. Cette représentation est erronée. Le propriétaire foncier participe à la définition de l'entreprise ; il en contrôle le fonctionnement et les investissements. Il est dans l'entreprise. Celle-ci est subdivisée en deux entités. L'une, le fonds-entreprise, produit le capital foncier ; elle est détenue par le propriétaire foncier. L'autre, l'entreprise-marchande, élabore les marchandises ; elle relève du tenancier. Les faire-valoir indirects sont autant de modes de relation entre ces deux pôles foncier et marchand de l'entreprise agricole. Le métayage est plus à l'avantage du propriétaire car ce système favorise la croissance du capital foncier. Le fermage repose sur des périodes de stabilisation du capital foncier : il peut en découler la formation d'un capital foncier dérivé entre les mains du fermier. Le bail à long terme inaugure une structure originale de «semi-fermage».

LE FAIRE-VALOIR INDIRECT OU L'ASSOCIATION CONFLICTUELLE DU PROPRIÉTAIRE ET DE L'EXPLOITANT.

Denis BARTHÉLEMY

INRA Dijon

Selon la théorie économique traditionnelle, le bailleur d'un fonds de terre serait un rentier extérieur à l'entreprise, et le locataire entrepreneur. Cette représentation est erronée. Le propriétaire foncier participe à la définition de l'entreprise ; il en contrôle le fonctionnement et les investissements. Il est dans l'entreprise. Celle-ci est subdivisée en deux entités. L'une, le fonds-entreprise, produit le capital foncier ; elle est détenue par le propriétaire foncier. L'autre, l'entreprise-marchande, élabore les marchandises ; elle relève du tenancier. Les faire-valoir indirects sont autant de modes de relation entre ces deux pôles foncier et marchand de l'entreprise agricole. Le métayage est plus à l'avantage du propriétaire car ce système favorise la croissance du capital foncier. Le fermage repose sur des périodes de stabilisation du capital foncier : il peut en découler la formation d'un capital foncier dérivé entre les mains du fermier. Le bail à long terme inaugure une structure originale de «semi-fermage».

LAND TENURE SYSTEM AS CONFLICTING PARTNERSHIP OF LANDLORD AND TENANT

According to the traditional economic theory, landlord would be a rentier stranger to the farm, while the leaseholder should be considered to be an entrepreneur. This picture misleads. Land proprietor influences the definition of the farm ; he supervises its functioning and investments. He is concerned in the life of the farm. Enterprise is divided in two parts. One is the ground-enterprise, holded by the landlord, and producing landed capital. The other is the merchant enterprise, holded by the tenant, and processing commodities. The different forms of land tenure consist in various way of relationship between both landed and merchant centers of agricultural enterprise. Share-holding system advantages landed property for this method promotes growth of landed capital. Farming system set up invariability periods for landed capital : a derived landed capital may arise in the farmer's hands. The new « land long lease system » creates a structure of « half-farming ».

L'économie rurale définit fréquemment le fermage comme un système «qui met en présence deux intérêts solidaires, quoique trop souvent antagonistes — d'une part, le capital foncier représenté par le propriétaire foncier ou le bailleur ; d'autre part, le capital d'exploitation représenté par le fermier ou le preneur» (1, T. II, p. 29). Dans cette association, le propriétaire foncier «abandonne» au fermier «l'exploitation du domaine» (2, p. 76). Autrement dit, le fermier «peut conduire l'exploitation comme il le désire», si ce n'est qu'il «ne possède sur la terre qu'un droit temporaire» (3, p. 114).

Cette représentation du rapport entre le propriétaire foncier et le fermier pose problème. D'un côté, le fermage est une «association de capitaux» (4, p. 420) ; de l'autre, il assure une différenciation des rôles respectifs du bailleur et du preneur vis-à-vis de la production. Le premier terme

de la définition désigne une entreprise commune ; le second terme implique au contraire une séparation du capital foncier et de l'entreprise, ce qui signifierait que le fermage réunit «un rentier et un entrepreneur» (4, p. 438).

Le débat trouve une origine lointaine. La tradition économique définit la rente foncière comme le prix payé au propriétaire pour «le droit d'exploiter les facultés productives et impérissables du sol» (5, p. 57). La terre, dans cette hypothèse, recèlerait une fertilité inépuisable, dont le propriétaire serait le rentier et le fermier l'exploitant. Par ailleurs cependant la terre est aménagée. Il conviendrait en ce cas de distinguer la rente foncière proprement dite et «l'intérêt du capital consacré à amender le terrain» (5, p. 57). Le point de vue énoncé par Ricardo correspond à la thèse du propriétaire foncier pur rentier et du fermier entrepreneur.

Cette perspective traditionnelle repose sur une pétition de principe : l'amendement de la terre crée un objet unique au sein duquel il est vain d'espérer retrouver le substrat originel. Autrement dit, la terre est un capital foncier et le fermage une association de capitaux, sans qu'il soit possible d'attribuer au fermier l'exclusivité de la fonction

d'entrepreneur. Je m'attacherai dans un premier temps à démontrer que, contrairement à l'opinion courante, telle est bien la pratique ; je développerai ensuite une perspective qui vise à prendre en compte la dualité du propriétaire foncier et du tenancier au sein de l'entreprise agricole commune.

LE FERMIER ET L'ENTREPRISE

La création d'un statut du fermage et du métayage dans la période 1942-46 parut à divers juristes inaugurer un droit « axé sur l'exploitation, c'est-à-dire l'entreprise agricole appartenant au fermier » (6, p. 56), ce qui impliquait pour certains un « démembrement de la propriété au profit du fermier » (7). Cette conception juridique d'une entité productive distincte du capital foncier renforça inopinément la perspective économique classique. L'identité : « fermage = un entrepreneur = fermier » (8, p. 42) devint une évidence aux yeux des économistes ruraux.

Le statut du métayage et du fermage conforte sans doute la position du fermier. Il ne va pourtant pas jusqu'à renverser les fondements du rapport traditionnel. La destination productive du fonds reste définie en commun par le bailleur et le preneur ; l'investissement du preneur est toujours sous le contrôle du bailleur.

La définition productive du bien-fonds

L'entrepreneur, dans l'analyse économique, est l'agent qui définit et met en œuvre la fonction de production de l'entreprise. Autrement dit, il acquiert les facteurs de production qu'il combine dans des proportions constituant l'apanage de son entreprise. L'individualité de l'entreprise, qui se confond à celle de l'entrepreneur, repose sur la recherche d'une originalité du produit et de son mode de fabrication.

Lorsqu'il s'agit d'une location de terre, une telle autonomie du fermier n'existe pas à l'égard du propriétaire foncier. Le propriétaire foncier ne cède pas au fermier l'usage de sa terre, comme on le dit trop souvent, mais un usage déterminé parmi beaucoup d'autres possibles : la définition de l'entreprise est réalisée conjointement par le bailleur et le preneur qui fixent ainsi la vocation agricole du fonds de terre à louer. L'opinion des parties, évidemment, peut avoir tendance à diverger. A titre d'exemple, on citera un domaine de conflit actuel entre propriétaires fonciers et fermiers concernant l'intégration ou non des bâtiments dans le fonds de terre agricole. Dans la conception traditionnelle, une terre agricole est louée logée, c'est-à-dire que l'ensemble des bâtiments est inclus dans la terre agricole. Depuis quelques années, les bailleurs cherchent à remettre en cause cette procédure. Pour eux, la valeur locative des bâtiments « doit être appréciée séparément, en fonction de leur qualité et taille, et ajoutée à la valeur locative des terres » (17). Dans leur idée, le fonds de terre contiendrait deux entités distinctes, la terre agricole d'une part et des bâtiments qui ne seraient qu'éventuellement agricoles de l'autre. Le prix du fermage se composerait alors de deux fractions indépendantes, ce que contestent les fermiers qui veulent conserver la définition traditionnelle de la terre agricole en tant que terre logée.

Ce type de conflit illustre parfaitement la manière dont la détermination productive du bien-fonds est incluse au cœur de l'acte de location. Le bailleur est cofondateur de l'entreprise.

Le preneur sous tutelle du bailleur

Lors des débats concernant la réforme du statut du fermage, le rapporteur de la Commission de la Production à l'Assemblée Nationale s'exprimait ainsi : « Tout en reconnaissant l'utilité qu'il y a à libéraliser les investissements du preneur, il faut souligner les dangers d'une telle mesure. En effet, le bailleur pourrait être tenu de payer de lourdes indemnités au preneur sortant pour des investissements sur lesquels il n'aurait aucun droit de regard et qui pourraient ne pas présenter d'intérêt déterminant pour l'exploitation » (22, p. 1528).

Le locataire d'un fonds rural doit investir pour réaliser une production de denrées. Occupant temporaire, il n'est pas sûr d'amortir sa dépense avant la fin du bail. La solution traditionnelle est en faveur du bailleur ; l'obligation pour celui-ci d'indemniser le preneur n'existe qu'à la double condition que le propriétaire ait autorisé l'investissement du fermier et reconnaisse le bien fondé de l'aménagement opéré. En règle générale, les bailleurs prirent soin d'exiger des fermiers un engagement préalable de ne pas réclamer d'indemnité à la fin de leur bail.

Cette stérilisation de l'activité agricole entraîna progressivement l'apparition de législations protectrices des preneurs. Le statut de 1942-46 posa en France les bases d'un tel appareil. Le principe fondamental en est de définir un ensemble de travaux ouvrant automatiquement droit à indemnité à la fin du bail, et pour lesquels l'autorisation du bailleur est supposée devoir toujours être accordée, à charge pour ce dernier s'il désire s'opposer de faire la preuve de l'inutilité ou de la démesure de l'opération envisagée.

Aux termes de la loi de 1946, le preneur était tenu de demander l'assentiment du bailleur ou se faire autoriser par le tribunal paritaire des baux ruraux s'il ne pouvait l'obtenir. La loi du 12 juillet 1967 élargit la liste des travaux concernés. Selon un juriste, il s'agissait là d'un essai d'émancipation avorté car en définitive le preneur n'avait pas « la liberté de sa décision » et restait sous tutelle du bailleur (9). La loi du 15 juillet 1975 qui établit un droit d'indemnité pour tout investissement dont la période d'amortissement ne dépasse pas de plus de 6 ans la durée du bail conserva le principe de l'assentiment préalable du bailleur ou du tribunal paritaire des baux ruraux.

La transformation du fonds de terre

La construction dans la période récente de l'obligation d'indemniser le fermier sortant a sans doute contribué au renforcement de l'opinion traditionnelle des économistes selon laquelle l'objet de la location serait la matière naturelle du fonds par rapport à laquelle l'amendement constituerait un simple surplus revenant au fermier en tant que résultat de son entreprise. Le propriétaire foncier aurait ainsi à racheter à la fin du bail ce qui appartiendrait au tenancier. Sur cette lancée, certains fermiers

demandent une indemnité dont le montant soit exactement équivalent à la plus-value dont bénéficie le fonds de terre entre le début et la fin de leur bail.

Un tel objectif ne peut pas être atteint. Le propriétaire foncier est certes un rentier : «la rémunération stipulée lui assure un élément stable de son budget, comparable au revenu d'un titre de rente sur l'Etat ou d'une obligation». A la différence d'un créancier ordinaire cependant, il a «cette supériorité qu'étant propriétaire d'un bien matériel, et non d'un simple papier, il se sent plus assuré de ne pas perdre son capital en cas de mauvaise conjoncture» (3, p. 114). Ce raisonnement établi par Pirou reste incomplet. La terre conserve sa capacité productive et sa valeur à condition d'être entretenue. L'objet du contrat entre le bailleur et le preneur n'est pas le fonds de terre lui-même, comme la théorie économique le laisse croire, mais une certaine mise en culture de ce fonds. La pratique culturale exigée du fermier doit contribuer à «faire prospérer le fonds loué» (23), c'est-à-dire augmenter le capital du propriétaire foncier. L'indemnité au preneur sortant «ne doit pas trouver sa cause dans l'exécution normale du contrat» (qui inclut déjà une prospérité, c'est-à-dire une amélioration du fonds), «mais dans ce qui a été fait au-delà des obligations du contrat» (10, P. 189).

La règle de l'attribution au bailleur du bénéfice de l'amélioration foncière, «un des secrets de l'enrichissement des propriétaires fonciers» qui «mettent dans leur poche le résultat, auquel ils n'ont pas contribué, du développement social» (11, p. 12), a souvent servi d'argument en faveur de la thèse d'un monopole spécial de la propriété foncière. Une telle théorie reste trop dépendante des apparences. Il semble en effet que l'amélioration du fonds soit dévolue au bailleur à la fin du bail, ce qui signifierait qu'un transfert sans contrepartie se déroulerait à cet instant. En réalité, les choses ne se passent pas ainsi. Le propriétaire foncier bénéficie des améliorations du bien-fonds à la fin du bail, déduction faite des indemnités que la loi récente lui impose, parce qu'il en est déjà propriétaire durant la baille. Et il en est propriétaire pendant le bail parce que le fermier s'est engagé à la culture du «bon père de famille», celle qui assure le présent tout en préparant l'avenir.

LA DIVISION DE L'ENTREPRISE ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

«La culture améliorante doit être considérée comme produisant deux sortes de valeurs : — les unes annuellement disponibles et représentées par les récoltes de vente, lesquelles récoltes sont plus ou moins abondantes selon que la fertilité du sol est plus ou moins avancée, — les autres qui se capitalisent dans le sol et tendent à en élever la plus-value foncière et locative» (12, p. 4). Dès les premières pages d'un ouvrage vieux de plus d'un siècle maintenant, Lecouteux prend en compte la dualité fonctionnelle de l'activité agricole : elle produit aujourd'hui des récoltes tout en fertilisant la terre qui sera demain cultivée.

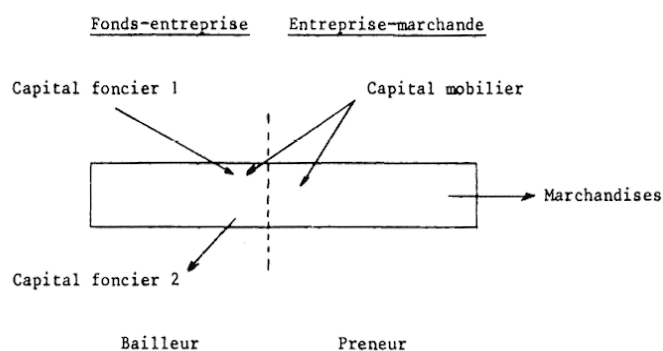
Accaparé par la pratique, Lecouteux tire seulement la leçon que «le fermier à court terme ne peut améliorer par lui-même au-delà de certaines limites très bornées» (12, p. 4). Il néglige ainsi l'analyse des modalités de la double activité dont il vient d'énoncer le principe.

Le constat de l'existence d'une production de capital foncier conduit à un changement de l'analyse de l'entreprise agricole. Celle-ci doit désormais être envisagée dans sa double finalité qui est de produire des denrées tout autant que du capital foncier. A chaque instant, les facteurs de production disponibles se répartissent entre ces deux fabrications, d'où le débat du propriétaire foncier

qui désire accroître la production de capital foncier, et du fermier qui voudrait pousser la production de denrées.

La dualité fonctionnelle de l'entreprise agricole permet de rendre compte de l'intervention du bailleur au sein de ce que la théorie définissait jusqu'à présent comme l'entreprise du seul preneur. Le concept d'entreprise agricole doit être scindé en deux sous-ensembles que je propose de nommer respectivement fonds-entreprise pour ce qui concerne la production de capital foncier, et entreprise-marchande pour ce qui relève de la production des denrées. Par essence le capital foncier est un capital immobilier car il représente l'ensemble des éléments immobilisés dans l'entreprise en vue de la production future de denrées.

Schéma 1 : La partition de l'entreprise



La stabilité de la propriété foncière est assurée par le fonds-entreprise. L'objet de propriété, le capital foncier, est absorbé dans la fabrication des denrées. Pour qu'un nouveau cycle de production puisse apparaître il faut l'émergence d'un autre capital foncier. Sa production s'opère au sein du fonds-entreprise où le preneur dépense du travail et des moyens pour le compte du bailleur. Le capital d'exploitation est divisé selon qu'il participe ou non à la fabrication du capital foncier. Pour une part le fermier est subordonné au propriétaire foncier : selon l'article 840 du Code Rural le fait que le preneur «ne dispose pas de la main-d'œuvre nécessaire aux besoins de l'exploitation» constitue un motif de non-renouvellement du bail ; de la même manière, le locataire est dépendant du bailleur dans la mise en œuvre des opérations de remembrement des exploitations.

Le remembrement se présente comme une action d'échange généralisé de parcelles sur le territoire d'une commune. Il paraîtrait logique que le remembrement dont la fonction est d'améliorer la structure foncière de l'entreprise agricole s'adressât aux fermiers. En réalité, «par une regrettable singularité» selon l'expression d'un spécialiste du droit rural, «le prétendu remembrement des exploitations rurales ne remembre que des propriétés, sans beaucoup se soucier des baux ruraux» (6, p. 55). Les échangistes de parcelles sont les propriétaires et non les locataires car le remembrement s'applique aux propriétés et laisse de côté les droits d'exploitation. Le preneur suit le bailleur où la propriété de celui-ci est réinstallée. Normalement, cette nouvelle disposition doit faciliter l'activité du fermier puisque l'objectif du remembrement est d'améliorer la production agricole. Mais, il peut se faire que le résultat inverse soit obtenu : dans ce cas, «le conflit est

légalement tranché à l'avantage du propriétaire ; devant la volonté du propriétaire, l'exploitant ne peut que se soumettre ou se démettre» (13, p. 164) c'est-à-dire résilier.

Cette singularité de la pratique du rapport entre propriétaires fonciers et fermiers surprendra seulement ceux qui voient dans le propriétaire un rentier étranger à l'entreprise, et dans le fermier le seul entrepreneur de la production agricole. Le fonds de terre porte en réalité déjà une première entité, le fonds-entreprise, dont la fonction est de produire un capital foncier. La plus ou moins grande parcellisation des biens-fonds est un élément de la structure du fonds-entreprise. Laisser au fermier l'initiative de la réunion de ces divers lopins serait l'autoriser à s'approprier une part du fonds-entreprise et ainsi une fraction du capital foncier. Dans un sens inverse, d'ailleurs, on peut citer l'interdiction faite au bailleur de rassembler ses fonds de terre en un lot unique de vente s'il les avait jusque là séparés à la location (Code Rural, art. 794). L'organisation des fonds-entreprises engage le propriétaire vis-à-vis des entreprises-marchandes subséquentes.

LE FAIRE-VALOIR INDIRECT

Le terme de faire-valoir indirect désigne en agriculture l'état de séparation des rôles d'exploitant et de propriétaire foncier. La subdivision de l'entreprise en fonds-entreprise et entreprise-marchande permet de proposer une structure générale des rapports entre ces deux agents. La grande variété des modes de faire-valoir indirect manifeste une aussi large gamme de relations possibles entre les deux pôles fonciers et marchands de l'entreprise. Chacun de ceux que nous allons envisager maintenant traduit une position plus ou moins avantageuse pour l'un ou l'autre partenaire en raison d'une organisation particulière du cycle de production du capital foncier.

Le métayage ou l'extension du fonds-entreprise

Il s'est beaucoup dit et écrit sur le métayage, et dans les sens les plus opposés. Certains agronomes l'ont défini d'une formule sans nuance comme «l'association sur un sol pauvre du travail lent et du capital timide» (24, p. 539) tandis que nombre de propriétaires fonciers voyaient en lui le seul rapport «qui puisse réaliser selon l'équité l'association du capital et du travail» (25, p. 177). Cette dernière opinion est elle-même loin de faire l'unanimité des métayers.

La règle de fonctionnement du métayage consiste en un partage du produit entre bailleur et preneur selon une clé définie à l'avance, qui peut être de moitié pour chacune des parties dans le cas de la métairie proprement dite, ou qui peut prendre toute autre valeur puisque le métayage n'est qu'une forme particulière du colonat partiaire. Le métayage par ailleurs est un mode qui ne se rencontre guère dans des situations où les investissements (partagés entre bailleurs et preneurs dans les mêmes proportions que le produit) soient importants. Selon l'expression de Lecouteux, le métayer est «un exploitant qui cultive par le travail plus que par le capital et l'engrais» (18, p. 6). Par ce second aspect le métayage représente une association capital foncier-travail plutôt qu'une association capital-travail proprement dite.

Pour ce qui nous concerne, on relèvera surtout que le système du métayage est particulièrement propice à une croissance continue du capital foncier. La règle du partage annuel du produit permettant de solder annuellement les comptes entre propriétaire foncier et métayer, l'accroissement de production de l'entreprise est en effet immédiatement partagé entre le travail et le capital foncier, dans le respect des quotités de distribution définies à l'origine du bail. Autrement dit, le capital foncier varie d'année en année.

Le métayage représente un mode de faire-valoir indirect à cycle de courte durée. Le bail est pluri-annuel, mais cette pérennisation définit une enveloppe générale sans signification particulière, au point que la loi actuelle accorde un droit de rupture triennale du contrat au métayer (Code Rural, art. 820). Chaque année l'entreprise-marchande est dissoute et un nouveau capital foncier élaboré. La brièveté du cycle de production permet d'incorporer au capital foncier des éléments qui relèveraient du capital d'exploitation si l'on était en fermage, parmi lesquels on peut citer les cheptels vif ou mort qui participent d'ailleurs à la catégorie des biens immobiliers par destination au point de vue du droit civil et fiscal (Code Civil, art. 522 et 524).

Le métayage assure au fonds-entreprise son extension relative maximale. Le capital foncier est l'élément prédominant de la métairie, ce qui est sans doute la raison pour laquelle il a toujours bénéficié de la faveur des propriétaires fonciers.

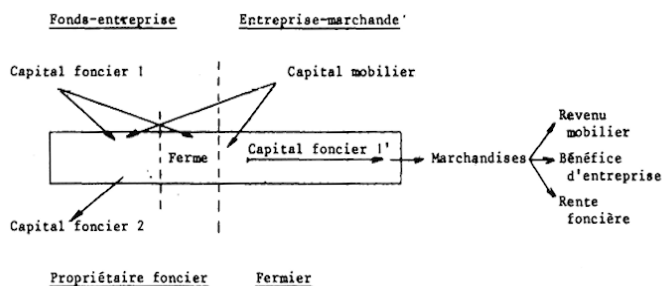
Le fermage ou l'extension de l'entreprise-marchande

Le fermage est un mode de faire-valoir qui se pratique plutôt lorsque le locataire apporte un capital d'exploitation en sus de la dépense en travail. Dans cette situation le fermier est à même d'exiger la stabilité de l'entreprise-marchande durant le bail. Compte-tenu de l'évolution coordonnée du fonds-entreprise, le même délai s'applique à la production du capital foncier, ce qui signifie réciproquement que le capital foncier présent au début du contrat reste en place jusqu'à la fin de celui-ci. A la différence du métayage, le fermage se caractérise par une fixité du capital foncier pendant toute la période du bail : le fonds de terre est «afferme».

Une conséquence essentielle de la fixité du capital foncier pendant le bail est d'assurer la même invariabilité au revenu foncier. Cette constance du fermage durant le contrat et sa variation dans l'intervalle des baillées ont toujours représenté un objet de querelle. Les fermiers sont enclins à défendre la thèse d'une fixité définitive de la rente foncière car «les prix des fermages doivent être basés sur la productivité naturelle des sols, le progrès dans ce domaine étant l'œuvre des fermiers» (20). Les tenants de la propriété qui étendraient au contraire volontiers les possibilités de variation du revenu de la terre se demandent au nom de quoi «ne pas répercuter dans les fermages les années de vaches maigres, en étant naturellement plus généreux les années de vaches grasses ?» (26). L'analyste pour sa part se pose «la question du fermage : le propriétaire est-il un simple rentier du sol, créancier d'une certaine redevance fixée une fois pour toutes ; ou doit-il être intéressé à la productivité du fonds ? » (14, p. 340). La réponse est intermédiaire entre ces deux solutions : le montant de la rente foncière, en réalité, reste constant pendant la durée du bail, car par construction, et non par nature, le capital foncier du bailleur ne varie pas durant ce laps de temps, ni les services fonciers représentatifs de sa dépense dans l'entreprise-marchande. Le terme de fermage désigne tout aussi bien l'institution de location du fonds de terre que le revenu du propriétaire foncier.

L'allongement de la période de production du capital foncier permet de porter la transformation annuelle du fonds durant le bail au compte de l'entreprise-marchande. Celle-ci se crée ainsi une sorte de fonds dérivé (ce qu'on peut appeler un fonds d'entreprise), qui prend valeur de capital foncier. Celui-ci se négocie, dès qu'il atteint une certaine importance, sous l'appellation de pas-de-porte.

Schéma 2 : Le système du fermage. Constitution d'une «ferme» et d'un «fonds d'entreprise».



L'analyse des pas-de-portes en agriculture (15) permet de saisir en quoi la stabilité de l'entreprise-marchande ne dépend pas seulement de la formule juridique du bail. La pratique du pas-de-porte en effet est répandue dans le Nord et le Bassin Parisien, mais les exploitations agricoles de l'Ouest, dont plus de 60% des surfaces sont pourtant en fermage, ne la connaissent pas. Les structures foncières des exploitations de chacune de ces régions sont diamétralement opposées : la ferme de l'Ouest se crée à partir d'une propriété concentrée, alors que le fermier du Nord ou du Bassin Parisien rassemble un grand nombre de fonds de terre appartenant à des bailleurs différents (27, p. 16). La multiplicité des baux affranchit le fermier du Nord ou du Bassin Parisien de la durée spécifique de chacun des contrats, puisque l'éventuel retrait d'un bien-fonds ne met pas en péril l'entreprise-marchande dans son ensemble. Cette entité gagne en espérance de durée. Le pôle marchand prime le pôle foncier de l'entreprise commune. A qualité agronomique égale, le montant des fermages est moindre et le prix du pas-de-porte s'élève. Inversement, le fermier de l'Ouest dépendant d'un seul bailleur est en situation précaire. Son entreprise-marchande disparaît dans l'intervalle des baillées successives. Le capital foncier s'accroît d'autant. Le revenu du propriétaire foncier représente l'essentiel du produit net de l'entreprise. Le preneur n'a guère à espérer au-delà de la rémunération de son travail et du remboursement de ses frais. L'extension relative de la rente foncière réduit le bénéfice d'entreprise à son plus bas niveau.

Le bail à long terme ou le semi-fermage

Intermédiaire entre le métayage et le fermage, quoique plus proche du second que du premier, le bail à long terme est de création récente. La loi du 31 décembre 1970 «relative au bail rural à long terme» marque le premier stade de l'élaboration du compromis entre bailleurs et preneurs envisagé pour ces baux d'une durée minimale de 18 ans. Elle instaure deux ruptures fondamentales avec le principe du fermage qui méritent d'être successivement analysés.

La loi prévoyait tout d'abord (article 1), un calcul du montant du fermage «en pourcentage de la production moyenne par hectare des cinq dernières années» précédant la conclusion du bail. A un premier niveau, on ne paraît pas déroger formellement aux principes de fermage : il y a fixation d'un prix ferme avant la production. Le système imaginé représente cependant un «semi-

métayage». Le calcul d'un pourcentage du produit global n'a de sens que si la proportion définie à la conclusion du bail s'applique à chaque renouvellement. Le prix du bail est ainsi évalué comme une quotité de la production, même si ce coefficient est rapporté au résultat moyen des cinq années précédant son application. On se rapprochait du colonat partiaire, ce qui suscita l'opposition des fermiers.

Ce dispositif ne fut pas appliqué. En 1973, parut un décret qui fixait à «20% de la valeur de la production moyenne par hectare de la région agricole où sont situées les terres louées» (28) la limite en pourcentage prévu en 1970. Aussitôt le congrès de la Section Nationale des Fermiers et Métayers donna mission aux Sections Départementales de refuser toute participation aux travaux des Commissions Consultatives des Beaux Ruraux «jusqu'à la suppression de ce texte». Les fermiers refusaient ainsi ce qu'ils considéraient comme «une sorte de néo-métayage», ajoutant que «le revenu des agriculteurs augmente moins vite que la production agricole» (16, p. 99).

L'opposition des fermiers était particulièrement fondée. Le système mis en place cumulait les inconvénients du métayage et du fermage : il appliquait une formule de division du produit proche de celle du colonat partiaire tout en laissant aux seuls preneurs la charge du capital d'exploitation. Les représentants syndicaux des fermiers voyaient bien que les exploitants seraient perdants à long terme dans ce système puisque le produit final devait être partagé sans que les dépenses le fussent. «Dans la presque totalité des départements, les fermiers suivirent les consignes de la SNFM et les arrêtés préfectoraux concernant les prix des baux à long terme ne furent pas publiés» (16, p. 100). La loi du 15 juillet 1975 entérina ce refus et revint au principe du fermage : le prix serait fixé après négociation entre bailleurs et preneurs hors de toute référence à une quotité de répartition du produit.

La seconde rupture instaurée par la loi du 31 décembre 1970 au regard des normes du fermage concerne la périodicité de la fixation du prix du bail : ce montant doit être réexaminé «à l'expiration d'un délai de neuf ans», ce qui signifie que «le prix du bail en cours peut être modifié» (article 1). Le fermage, on l'a vu, se caractérise par la fixité du capital foncier et de son revenu durant la période du bail. Cette règle est transgressée. Un cycle de production du capital foncier de neuf ans est organisé à l'intérieur d'une baillée qui excède cette durée.

Cette innovation ne devait pas être remise en cause et fut conservée par la loi de 1975. Ainsi, le bail à long terme ne peut-il pas être défini comme bail à terme de longue durée. Il s'inscrit entre le métayage et le fermage puisque le capital foncier varie durant son cours tout en observant des périodes pluriannuelles de fixité. La référence à une quotité de produit global eût-elle été maintenue, ce serait un semi-métayage. En son absence, on doit analyser le bail à long terme comme un semi-fermage.

CONCLUSION

Pour le propriétaire foncier, «la liberté d'entreprendre est la conséquence logique du droit de posséder» (18, p. 9), ce qui signifie que la propriété «est le support de l'entreprise agricole et non pas un outil de travail» (19, p. 7). Selon l'exploitant au contraire «si la propriété foncière est une chose, l'exploitation en est une autre» ; «la terre est le bien de toute l'humanité et l'outil des paysans» (21, p. 2 et 12). Les arguments du propriétaire et du tenancier se développent sur deux plans parallèles : le premier envisage uniquement des rapports de propriété, ce qui est à son avantage puisque la propriété immobilière l'emporte sur la propriété mobilière qui doit toujours s'investir pour être

productive ; le second ne connaît que le travail et les moyens de travail qui à l'instant de la production semblent dégagés de toute propriété.

Ce débat est sans fin. L'analyse doit se fixer pour objectif d'établir le rapport entre la propriété et l'entreprise. J'ai procédé au rabattement du plan de la propriété sur celui de l'entreprise : il met en évidence la partition de l'entreprise en fonds-entreprise et entreprise-marchande, ce qui révèle

la fonction productive de la propriété foncière. Il eût été équivalent de se situer sur le seul plan de la propriété : on trouve alors la subdivision du capital en capital foncier et capital d'exploitation dont le rapport se joue en termes de mobilité relative. Le choix par les acteurs de l'un ou l'autre univers d'expression n'est ni aléatoire, puisque chacun d'entre eux avantage plutôt l'un des protagonistes, ni stérile. L'enjeu en est tout à la fois le chemin de croissance et la part que chacun peut retirer de l'entreprise commune.

REFERENCES CITEES

1. LECOUTEUX E. : Cours d'Economie Rurale. Paris, 1879.
2. VALARCHE J. : L'Economie Rurale, Paris, Marcel Rivière, 1959.
3. PIROU G. : Traité d'Economie Politique, T. III, l'Agriculture, Paris, Sirey, 1954.
4. FROMONT P. : Economie Rurale, Paris, Génin, 1957.
5. RICARDO D. : Des principes de l'économie politique et de l'impôt, Ed. Flammarion, 1977.
6. SAVATIER R. : Les baux ruraux, Paris, Dalloz, Defrenois, 1973.
7. OURLIAC P. et de JUGLART M. : Le statut des baux ruraux : réformes, retouches et repentirs, J.C.P. 1961-1, Doctrine 1597.
8. MALASSIS L. : Economie des exploitations agricoles, Paris, Armand Colin, 1958.
9. LACHAUD J. : La tutelle du bailleur sur les constructions du preneur. Gazette du Palais, 26 mars 1974.
10. POIREL R. : Baux ruraux, Paris, Dalloz, 1971.
11. MARX K. : Le Capital, Editions Sociales, 1960, T. VIII.
12. LECOUTEUX E. : Principes économiques de la culture améliorante, Paris, Lib. ag. de la Maison Rustique, 1855.
13. BARTHEZ A. : Processus autoritaire, apparence libérale : le remembrement, revue Autrement n° 14, juin 1978.
14. OURLIAC P. : Une nouvelle réforme du statut du fermage (la loi du 15 juillet 1975), Revue de Droit Rural, n° 44, sept. 1975.
15. BARTHELEMY D., GOGUE A.M., MONTASSIER J.C., VERDOJA L. : Pas-de-porte et fonds d'entreprise en agriculture. INRA-Dijon, doc. de recherche n° 20, nov. 1979.
16. PERRAUDEAU G. : Les baux ruraux à long terme, Editions Marcel Delhommeau, 1977.
17. Fédération Nationale de la Propriété Agricole, Assemblée Générale du 9 juin 1977, Rapport moral.
18. La Propriété Agricole, n° 42, mars 1978.
19. La Propriété Agricole, n° 15, octobre 1975.
20. Journal des Fermiers et des Métayers, n° 247, mai-juin 1975. Editorial.
21. Journal des Fermiers et des Métayers, n° 295, mars 1980.
22. J.O. Débats Assemblée Nationale, 8 et 10 avril 1975, Intervention de M. BIZET, rapporteur.
23. Cour d'Appel de Paris, 8e Chambre, 14 décembre 1976.
24. Comte de GASPARIAN, cité par J. MILHAU, Rapport au Conseil Economique, juillet 1953.
25. M. de TOURDONNET, cité par P. de VALROGER, Société des Agriculteurs de France, Congrès du Métaillage, 20 et 21 février 1939.
26. A.F. d'HARCOURT, Société des Agriculteurs de France, 112e Assemblée Générale. Note d'introduction au débat sur la transmission du patrimoine agricole. 27 juin 1979.
27. Ministère de l'Agriculture, SCEES, Série Etude, n° 153, juillet 1977.
28. Décret n° 73-30 du 4 janvier 1973 relatif au prix des baux à long terme.