

Denis ROCHARD

- *Maître de conférences HDR à la Faculté de droit de Poitiers*
- *Ancien directeur de l'Institut de droit rural de l'Université de Poitiers*
- *Directeur du pôle droit rural de l'étude notariale Office 21 (Poitiers)*



LES DIFFÉRENTES FORMES SOCIALES POUR EXERCER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

1° Les sociétés d'exploitation, de forme civile

a) Les sociétés civiles à responsabilité illimitée

- **La SCEA (société civile d'exploitation agricole)** : la plus souple !
- **Le GFA (groupement foncier agricole) exploitant** : possible en théorie, mais rare en pratique car alors privé de nombreux avantages !

b) Les sociétés civiles à responsabilité limitée

- **Le GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun)** : société particulière à plein d'égards, bénéficiant du principe dit de transparence.
- **L'EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée)** : société actuellement la plus utilisée en agriculture ; de nombreux atouts parmi lesquels le caractère unipersonnel.

2° Les sociétés d'exploitation, commerciales par leur forme

elles peuvent très bien exercer une action civile ! (comme l'est l'activité agricole)

La SARL (société à responsabilité limitée) : tend à se développer ces dernières années

La SAS (société par actions simplifiée)

La SA (société anonyme)

SOCIÉTÉS ET LIENS AU FONCIER

Schématiquement, deux cas de figure peuvent se rencontrer :

- Naturellement comme tout exploitant, **la société** peut être **propriétaire de son foncier**
- Bien plus souvent, elle exploite un foncier dont elle n'a **que la jouissance** et non la propriété

1° La société titulaire dès l'origine d'un bail rural

Très intéressant pour la société exploitante ... mais côté bailleur la conclusion d'un bail au profit d'une société est plutôt à éviter car :

- Une société ne prend pas sa retraite !
- Une société ne « décède » pas !
- À l'intérieur de la société les mouvements de parts peuvent aboutir à une forme de transmission de la jouissance de vos terres

2° La société bénéficiaire d'un transfert de bail

Le transfert d'un bail rural au profit d'une société est délicat puisque, par principe, **le bail rural est réputé incessible et les sous-locations ne sont pas davantage admises**

Domaine de la prohibition : le droit au bail rural étant un droit éminemment personnel, non-patrimonial et dépourvu de valeur vénale, l'article L 411-35 interdit en principe tout transfert à un tiers du droit de jouissance que le preneur a sur le bien loué

Prohibition d'ordre public qui frappe les transferts intervenant même en l'absence de contrepartie ou avec l'accord du bailleur

Les sanctions de la prohibition

- **Nullité absolue, d'ordre public** ; sanction encourue quand bien même le bailleur aurait accepté la cession
- **Cause de résiliation du bail cédé** ; à demander en justice par le bailleur, qui pourrait obtenir aussi des dommages et intérêts pour inexécution des obligations nées du bail
- **Interdiction des pas-de-porte** : amende, prison et répétition des sommes indûment perçues à l'occasion d'un changement d'exploitant

« L'apport » du droit au bail autorisé par le Code rural

- **Agrément personnel du bailleur**, sans possible recours au juge en cas de refus
- **Modalités de cession** : voir nouvelles règles de 1216 du Code civil
- **Effets de l'apport** : la société est substituée au preneur dans ses rapports avec le bailleur (qui conserve le droit de reprise)
- **Cession de la créance** relative aux améliorations apportées sur le fonds, pouvant alors donner lieu à l'attribution de parts sociales

La société bénéficiaire d'une simple mise à disposition, aboutissant alors à une « co-exploitation »

Conditions scrupuleuses visées à l'article L 411-37 & I :

- **Information du bailleur** par LRAR dans les 2 mois de l'opération (contenu de l'avis précisé dans la loi)..... Et information ensuite de tout changement
- **Objet principalement agricole de la société** : personnalité morale ou société en participation régie par des statuts écrits ayant acquis date certaine. Le capital doit être détenu majoritairement par des personnes physiques
- **Qualité d'associé exploitant** du groupement obligatoire pour le preneur

NB : depuis LAAF 2014, preneur peut, avec « **accord préalable du bailleur** », faire une MAD à toute personne morale dont il est membre « *autre qu'une société à objet agricole* » (ex. association .. si tant est qu'elle est une vocation agricole (nouv. L 411-37 II))

A bien retenir pour le bailleur !

La simple mise à disposition des biens loués au profit d'une société ne change en rien vos rapports avec le locataire, qui est votre seul interlocuteur juridique !

Aussi :

- A lui de vous payer
- A lui de vous solliciter pour effectuer des améliorations, des travaux..
- Lui seul bénéficie du droit de préemption en cas de vente du bien loué
- Lui seul est titulaire du droit à indemnité
- Lui seul peut céder le bail (à un membre de sa famille, ou à une société) dont il est titulaire

Séparer le foncier de l'exploitation : pour le protéger et éviter le « matraquage fiscal »

GFA avec bail à long terme et/ou pacte Dutreil ?

- Longtemps de rigueur de procéder de la sorte, avec un schéma classique :
 - immobilier dans le patrimoine privé loué à la structure d'exploitation.
- Débat ré-ouvert avec la création, à compter du 1^{er} janvier 2004, du dispositif dit du « pacte Dutreil » :
 - exonération à hauteur de 75% sans plafond
- Débat relancé avec la hausse de l'abattement à 300.000 euros pour les parts de GFA

Avantages et inconvénients du GFA

Avantages

- Maintien de l'unité foncière
- Quand donateur souhaite conserver des revenus locatifs
- Pour avantages (ISF) IFI

Inconvénients

- Difficulté pour les associés de quitter le groupement
- Rentabilité faible (2 à 3%, encadrement statut)
- Revente difficile
- Problème avec la nouvelle génération qui hérite de parts (pas choisi, pas de contrôle, ne lui rapporte rien, etc.)
- **Conseil** : rédaction précise et fine des statuts (civ. art. 1843-4)

« SEMPASTOUS »

loi n° 2021-1756 du 23 décembre 2021 portant

« mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers des structures sociétaires »

Entrée en vigueur différée : mise en application du dispositif au plus tard le **1^{er} novembre 2022**, car :

- Nécessite un décret en Conseil d'Etat, au plus tard le 1/7/2022
- Nécessite des arrêtés préfectoraux pour les seuils (entre la parution du décret et le 1/11/2022)
- MAIS ne concernera pas les opérations ayant fait l'objet d'une promesse de vente avant la date de mise en application du dispositif si le terme de la réalisation ne dépasse pas de plus d'un mois cette date.

Tout cela se traduit par **un dispositif totalement nouveau**, inséré dans un **nouveau chapitre 3** dans le titre 3 du livre III du CRPM :

« Le contrôle des sociétés possédant ou exploitant du foncier agricole »,

détaillé aux articles L 330-1 à L 333-5 du CRPM.

LE DOMAINE D'APPLICATION DU CONTRÔLE (CRPM, art. L 333-2 nouv.)

La nouvelle autorisation administrative concerne la **prise de contrôle d'une société qui DETIENT ou EXPLOITE** (société titulaire du bail, bénéficiaire d'une MAD) des **biens immobiliers à usage ou à vocation agricole** (au sens L 143-1 = droit de préemption SAFER),

- réalisée **par une personne physique ou morale** qui détient déjà, directement ou indirectement, en propriété ou en jouissance, des biens de même nature
- **dont la superficie totale excède un seuil d'agrandissement significatif** ou qui, une fois réalisée la prise de contrôle, détiendrait une superficie totale excédant ce seuil.
 - ↳ Seuil fixé par le préfet de région, entre 1,5 et 3 fois la SAURM

Exemples de SAURM : Nouvelle Aquitaine 77 ha

1 – Les personnes concernées (QUI ?)

a) La société « cible »

Les sociétés possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage agricole ou à vocation agricole

b) Les cessionnaires ou bénéficiaires de l'opération

La personne, qu'elle soit physique ou morale qui détiendrait déjà, directement ou indirectement, en propriété ou en jouissance, des biens de même nature dont la superficie totale excède un seuil d'agrandissement significatif ou qui, une fois réalisée la prise de contrôle, détiendrait une superficie totale excédant ce seuil.

2 – Les opérations visées (QUOI ?)

Le texte ne vise pas toutes les prises de participation, mais bien les « **prises de contrôle** » d'une société possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage agricole ou à vocation agricole, réalisée par une personne détenant, déjà, des biens de même nature.

+

Prise de contrôle qui devra conduire au dépassement d'un seuil de surface défini par le préfet !

- **La notion de « prise de contrôle »**

La loi renvoie aux critères énoncés aux articles L. 233-3 et L. 233-4 du Code de commerce et d'autre part, elle dresse une liste d'opérations qui relèvent du dispositif. Sont visées les cessions de titres sociaux, mais aussi d'autres opérations (modification de la répartition du capital social, prise de participation complémentaire, ...)

3° : QUAND ?

Le contrôle se déclenche lorsque la prise de participation se fait au profit d'un **bénéficiaire** qui *détient déjà, directement ou indirectement, en propriété ou en jouissance, des biens fonciers agricoles dont la superficie totale excède le seuil d'agrandissement excessif* ou qui, une fois réalisée la prise de contrôle, *détiendrait une superficie totale excédant ce seuil.*

- **La notion de « seuil d'agrandissement excessif »**
- **Appréciation du franchissement du seuil d'agrandissement excessif** => prise en compte de toutes les surfaces que le bénéficiaire possède ou exploite déjà, directement ou indirectement.

↳ Surface du conjoint prises en compte, surfaces des biens détenus en indivision prises en compte pour la totalité.

4° Les opérations exemptées du contrôle

- les **opérations d'acquisition et de rétrocession**, par cession ou substitution, réalisées à l'**amiable** ou par **préemption** par les **SAFER** dans le cadre de leur mission
- les **opérations à titre gratuit**
- les **opérations familiales** : cessions de parts sociales ou actions entre époux ou personnes liées par un PACS, et entre parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus, dès lors que le cessionnaire s'engage à participer effectivement à l'exploitation et à conserver les titres durant 9 ans
- les **cessions entre associés ou actionnaires** détenant depuis au moins 9 ans des titres sociaux d'une même société, dès lors qu'ils s'engagent à participer effectivement à l'exploitation (*attention, lorsque la cession est faite à la suite d'une maladie ou d'un accident entraînant une invalidité totale et définitive, le cessionnaire est exempté de la condition d'ancienneté dans la société*)

La procédure d'obtention d'une autorisation administrative

a) Adresser la demande à la SAFER compétente

- Qui ?
- Quoi ?
- Comment ?
- Quelle SAFER ?

b) Réception de la demande par la SAFER

Une phase d'instruction par la SAFER

La SAFER peut rendre un avis pour déterminer si l'opération est susceptible de :

1° porter atteinte aux objectifs définis à L 333-1, appréciés à l'échelle du territoire agricole pertinent, au regard des demandes d'installation en attente ou des besoins exprimés de consolidation des exploitations existantes

2° contribuer, le cas échéant, au développement du territoire ou à la diversité de ses systèmes de production au regard, en particulier, des emplois créés et des performances économiques, sociales et environnementales qu'elle présente

La SAFER peut proposer une autorisation expresse ou tacite

Une phase de négociation entre le préfet ou la SAFER (?) et la société cible ou du bénéficiaire de la prise de contrôle

Pour autoriser la cession de parts, peuvent être suggérées :

des mesures « compensatoires », de nature à remédier aux effets de l'opération en s'engageant :

- à vendre,
- à louer,
- à résilier tout ou partie d'un bail

Une phase de décision par le Préfet

1 – refus de délivrance de l'autorisation

2 – Délivrance tacite ou expresse de l'autorisation, si le projet ne porte pas atteinte à la vitalité du territoire

3 – Autorisation conditionnelle : si le bénéficiaire s'engage à libérer une surface compensatoire (vente ou bail) pour un agriculteur qui s'installe ou se consolide.

Une phase d'exécution par le Préfet ; les obligations postérieures du bénéficiaire de l'opération

- Délai pour réaliser les engagements (6 mois sauf dérogation)
- Sanctions en cas de non-respect des engagements
- Retrait de l'autorisation et nullité de l'opération
- Sanction pécuniaire (entre 304,9 et 914,70 euros)
- Sanctions supplémentaires en cas de non-respect du cahier des charges

L'agriculteur actif

Véritable arlésienne, mais finalement mis en œuvre par le décret n° 2017-916 du 9 mai 2017, le registre des actifs agricoles recense depuis le 1er juillet 2018 les chefs d'exploitation agricole, dirigeants salariés majoritaires de certaines formes de sociétés commerciales et cotisants solidaires de France.

Il centralise les données de ces actifs agricoles, exploitants à titre principal ou secondaire.

A l'instar des autres secteurs d'activité, l'inscription au registre des actifs agricoles permet ainsi à l'exploitant agricole d'être reconnu comme tel légalement et ainsi de justifier de son activité agricole par un document officiel.

La législation européenne adoptée en décembre 2021 à l'origine de la future PAC 2023 impose aux Etats membres de définir la notion d'agriculteur actif ; enjeu majeur de la prochaine programmation PAC puisque **seuls les agriculteurs considérés comme actifs pourront bénéficier des aides PAC.**

Le 10 novembre 2021, lors du comité Etat-région (CER), une définition basée sur deux critères cumulatifs a été retenue :

- L'agriculteur actif doit avoir au plus l'âge légal de la retraite à taux plein (67 ans)
- L'agriculteur actif doit être assuré pour son propre compte contre les accidents du travail et les maladies professionnelles sous un régime de protection sociale des personnes non salariées des professions agricoles.

Le 20 novembre 2021, le ministre de l'Agriculture a précisé que lorsqu'un bénéficiaire des aides de la PAC atteint l'âge requis pour une retraite à taux plein, il pourra toujours être considéré comme un agriculteur actif s'il n'a pas fait valoir ses droits à la retraite. En effet, dès lors qu'un agriculteur aura fait valoir ses droits à la retraite, il perdra son statut d'agriculteur actif et ne pourra plus bénéficier des aides de la PAC.

Les agriculteurs qui, aujourd'hui, bénéficient des aides de la PAC sur leur parcelle de subsistance ne seront plus éligibles à la PAC en 2023.

Cette définition doit permettre d'éviter qu'après 67 ans, un exploitant cumule les aides de la PAC et les droits à la retraite. Des précisions seront apportées ultérieurement.

Denis ROCHARD

Maître de conférences HDR à la Faculté
de droit de Poitiers

Ancien Directeur de l'Institut de droit
rural de Poitiers

Directeur du pôle droit rural de l'étude
notariale Office 21 (Poitiers)

05.49.62.99.00

denis.rochard.86001@notaires.fr

An aerial photograph showing a landscape with a road, a field of yellow flowers, and a field of brown soil. The text "Merci de votre attention" is overlaid on the image.

Merci de votre attention