

Société agricole : quels liens avec le foncier ?



Biens dont les associés sont propriétaires

L'exploitant agricole qui souhaite transmettre à la société le droit d'exploiter les biens fonciers dont il est propriétaire peut soit lui faire un apport, soit lui consentir un bail.

L'apport du foncier

Première formule possible : l'agriculteur qui intègre une société peut lui transmettre les terres et/ou les bâtiments qu'il possède en lui consentant un apport en propriété. La société devient alors propriétaire du bien et peut donc en user à sa guise sans avoir à rendre de comptes à l'associé apporteur. Mais l'opération présente d'autres avantages. Ainsi, s'agissant des bâtiments, la société pourra continuer à les amortir, en revanche, elle devra supporter le coût des travaux d'entretien. Quant à la propriété des terres, elle permettra à la société de devenir également propriétaire, par voie d'accession, des éventuelles constructions qui y seront érigées par la suite.

En contrepartie de son apport, l'associé reçoit des parts sociales à hauteur de la valeur des biens considérés. Ce qui

pose d'ailleurs la délicate question de leur évaluation...

D'un point de vue fiscal, l'apport en propriété donne lieu au versement par la société de droits d'enregistrement et peut faire naître une imposition au titre des plus-values à la charge de l'associé.

Autre inconvénient, et non des moindres, l'opération est susceptible d'être soumise au droit de préemption de la Safer. Si cette dernière décide de faire usage de cette prérogative, la société sera alors privée d'un bien qu'elle espérait exploiter et l'agriculteur verra son projet d'adhésion à la société anéanti.

À noter : plutôt que la propriété, l'associé peut préférer n'apporter à la société que la simple jouissance des terres dont il est propriétaire. Ce qui permet à cette dernière de pouvoir les mettre en valeur pendant la durée prévue et à l'associé apporteur d'en demeurer propriétaire. Avantage de l'opération : elle échappe (en principe) au statut du fermage. Inconvénient : ce droit d'usage ne peut être concédé que pour une durée limitée.

La conclusion d'un bail rural

Plutôt qu'un apport, l'associé peut transférer à la société le droit d'exploiter ses terres. Un transfert qui, s'il peut être réalisé à titre gratuit, intervient, dans la très grande majorité des cas, à titre onéreux. Il s'agit alors ni plus ni moins d'un bail rural, en principe soumis au statut du fermage. Intérêt d'un tel bail pour la société : elle a l'assurance de pouvoir jouir du bien loué pendant au moins 9 ans. En outre, elle bénéficie d'un droit au renouvellement et d'un droit de préemption. Plus généralement, elle peut exercer toutes les prérogatives inhérentes à sa qualité de locataire : changement de mode de culture, réalisation d'améliorations foncières et culturelles, etc... Et en fin de bail, elle aura droit, le cas échéant, à une indemnité au titre des

améliorations qu'elle aura apportées au fonds loué. En contrepartie, la société a l'obligation de cultiver et d'entretenir les parcelles, de procéder aux réparations des bâtiments et, bien entendu, de payer le fermage à l'associé bailleur.

De son côté, ce dernier est tenu aux obligations qui incombent à tout bailleur (effectuer les grosses réparations, acquitter les impôts fonciers...). Et attention, s'il se retire de la société (hormis s'il exerce son droit de reprise), il ne retrouvera pas la jouissance de ses terres, sauf accord des associés. Car le bail continuera au profit de la société.

Bon à savoir : la loi autorise la conclusion d'un bail qui n'est pas soumis au statut du fermage à condition que l'associé « participe effectivement » à l'exploitation des biens loués au sein de la société. Une formule souvent utilisée dans le cadre d'un GAEC, société dans laquelle tous les associés sont exploitants, et qui permet à l'associé bailleur d'échapper aux contraintes du bail statutaire.

À noter : l'exploitant peut aussi mettre gratuitement ses terres à la disposition de la société. On parle alors de « prêt à usage ». Le contrat doit indiquer l'usage pour lequel le bien est prêté et le moment auquel il devra être restitué à son propriétaire. En pratique, cette formule est peu utilisée, l'associé n'en retirant aucun avantage tout en demeurant tenu au paiement des charges foncières.

Biens dont les associés sont locataires

Pour transférer à la société le droit d'exploiter les biens fonciers dont ils sont locataires, les associés peuvent lui céder leur bail, ou bien, lui consentir une simple mise à

disposition.

L'apport du droit au bail

Lorsqu'ils sont locataires, les associés ne peuvent transmettre à la société qu'un droit de jouissance. Ils ont ainsi la faculté de céder leur bail à une société d'exploitation (SCEA, EARL) ou à un groupement d'exploitants (GAEC). Mais attention, cette opération ne peut être effectuée qu'avec l'accord préalable du propriétaire. À défaut, la cession du bail est impossible et l'associé n'a alors d'autre choix que de recourir à un autre procédé.

Attention : toute possibilité de demander au juge l'autorisation de procéder à la cession du bail en cas de refus du bailleur est exclue. Il est donc nécessaire que ce dernier intervienne à l'acte constatant la cession du bail. Toutefois, les tribunaux admettent parfois un accord tacite du bailleur pouvant résulter de son comportement.

L'apport entraîne le transfert du bail au profit de la société, celle-ci devenant donc locataire en lieu et place de l'associé cédant, avec toutes les conséquences qui en résultent (droits et obligations découlant du statut du fermage). Le bail étant dépourvu de valeur patrimoniale, l'associé locataire ne peut recevoir de parts sociales, ni aucune rémunération en contrepartie de la cession. En revanche, les améliorations (ouvrages, constructions, plantations) qu'il a réalisées sur le fonds et qu'il apporte à la société donnent lieu, quant à elles, à l'attribution de parts sociales. La société devenant alors créancière du bailleur au titre de l'indemnité due en fin de bail pour ces améliorations.

La mise à disposition des biens

Loués

Très souvent, les associés locataires préfèrent mettre les biens loués à la disposition de la société plutôt que de lui apporter leur bail. Dans ce cas de figure, la société ne devient pas locataire, l'associé demeurant seul titulaire du bail. Elle est simplement autorisée, en vertu d'une convention conclue avec le fermier, à mettre en valeur les terres dont ce dernier détient la jouissance en vertu de son bail.

Différence majeure avec la cession du bail, la mise à disposition – à condition qu'elle s'opère au profit d'une société « à objet principalement agricole » détenue majoritairement par des personnes physiques – ne requiert pas l'accord, mais une simple information du bailleur dans les deux mois qui suivent sa réalisation. Autrement dit, la réalisation de l'opération n'est pas subordonnée ici au bon vouloir du propriétaire.

La convention de mise à disposition doit préciser les droits et obligations de l'associé locataire et de la société. Mention de la durée pendant laquelle la société peut exploiter le fonds doit en particulier être faite, cette durée ne pouvant excéder celle du bail principal. Comme l'apport du droit au bail, la mise à disposition ne saurait donc donner lieu à l'attribution de parts sociales.

Précision : en cas de mise à disposition, la société et les coassociés, bien que non titulaires du bail, sont tenus, indéfiniment et solidairement avec l'associé locataire, des clauses du bail, et notamment du paiement du fermage. Il peut d'ailleurs être prévu que la société rembourse à l'associé locataire les sommes qu'il verse au propriétaire.

Simple et peu formaliste, la mise à disposition présente l'inconvénient de mettre la société dans une situation peu confortable dans la mesure où le lien avec le foncier est très ténu. En effet, elle n'a pas la qualité de locataire et est

très dépendante du sort du bail principal...

© 2019 Les Echos Publishing