



HAL
open science

Recherche(s) sur le statut de l'entreprise agricole

Jordane Guillaume-Susini

► **To cite this version:**

Jordane Guillaume-Susini. Recherche(s) sur le statut de l'entreprise agricole. Droit. Université de Lorraine, 2015. Français. NNT : 2015LORR0030 . tel-01751817

HAL Id: tel-01751817

<https://hal.univ-lorraine.fr/tel-01751817>

Submitted on 29 Mar 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



AVERTISSEMENT

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

D'autre part, toute contrefaçon, plagiat, reproduction illicite encourt une poursuite pénale.

Contact : ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr

LIENS

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 122. 4

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 335.2- L 335.10

http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg_droi.php

<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/droits/protection.htm>

UNIVERSITE DE LORRAINE
Faculté de Droit, Sciences Economiques et Gestion de Nancy
Ecole Doctorale des Sciences Juridiques, Politiques, Economiques et de Gestion
Institut François GENY

RECHERCHE(S) SUR LE STATUT DE L'ENTREPRISE
AGRICOLE

THESE

En vue de l'obtention du grade de

Docteur en Droit Privé et Sciences criminelles

Présentée et soutenue publiquement le 30 janvier 2015

Par

Mme Jordane GUILLAUME-SUSINI

Sous la Direction de M. Nicolas DAMAS, Maître de Conférences HDR à l'Université de Lorraine

Et sous la Co-direction de M. Hubert BOSSE-PLATIÈRE, Professeur de Droit Privé et Sciences Criminelles à l'Université de Bourgogne

Membres du jury :

M. Hubert BOSSE-PLATIÈRE, Professeur de Droit Privé et Sciences Criminelles à l'Université de Bourgogne

M. Raymond LE GUIDEC, Professeur émérite à l'Université de Nantes, Rapporteur

Mme Christelle COUTANT-LAPALUS, Maître de Conférences HDR à l'Université de Bourgogne, Rapporteur

M. Nicolas DAMAS, Maître de Conférences HDR à l'Université de Lorraine

"On n'attend pas l'avenir comme on attend un train. L'avenir, on le fait".

Georges BERNANOS



REMERCIEMENTS

Je remercie tout particulièrement Monsieur le Professeur Hubert BOSSE-PLATIÈRE et Monsieur Nicolas DAMAS, Maître de Conférences, pour leurs conseils faits d'éclairages nouveaux ayant contribué à ma réflexion, pour la confiance qu'ils ont bien voulu m'accorder en acceptant d'encadrer ce travail doctoral, ainsi que pour la disponibilité, la réactivité dont ils ont pu faire preuve à mon égard. Par ailleurs, je tiens à souligner leur respect sans faille des délais "serrés" imposés par certains documents que je leur ai adressés, sans lesquels l'achèvement de cette thèse n'aurait pas été rendu possible. Enfin, j'ai été extrêmement sensible à leurs qualités humaines de compréhension et d'écoute tout au long de ce travail doctoral.

Mes remerciements sont aussi adressés à Monsieur le Professeur Raymond LE GUIDEC et Madame Christelle COUTANT-LAPALUS qui, malgré un programme et un calendrier universitaire très chargés, ont accepté de me faire l'honneur d'être membres du jury et rapporteurs de ma thèse; à M. Fabrice COLLARD, Maître de Conférences associé à l'Université de Lorraine, pour sa participation.

Je ne saurai manquer de citer Mme Myriam DORIAT-DUBAN, Directrice de l'Ecole Doctorale, pour la confiance qu'elle a su m'accorder quant à l'échéance de ma thèse, pour son positivisme et ses encouragements.

Je souhaiterais exprimer ma gratitude à Madame Marie-Odile GAIN pour nos diverses discussions très enrichissantes, et pour les moyens qu'elle a mis en œuvre pour me donner accès "au terrain"; à Madame Marie-Elisabeth MATHIEU-BOUYSSOU, pour m'avoir donné envie de réaliser une thèse en droit rural au travers de ses cours de D.S.N.; et à Madame Christine LEBEL, pour ses encouragements, notamment lors de ma première communication au Congrès de l'Association Française de Droit Rural – section Lorraine.

Mes remerciements vont aussi à Monsieur le Professeur Fabrice GARTNER, Vice-Doyen à la Faculté de Droit à Epinal, qui m'a offert l'occasion d'exercer l'enseignement du Droit Civil.

Enfin, je n'oublie pas Mme Amélie CHEVRIER, Responsable administrative à la faculté de droit à Epinal, pour ses encouragements, conseils, et accueil toujours chaleureux...

DEDICACES

Ma reconnaissance va à ceux qui ont assuré le soutien affectif de mon travail doctoral:

A mes quatre enfants...mes trois fils et ma fille...ils ont été véritablement "le moteur" de mes travaux, et ont su me témoigner toute leur affection et leur compréhension quand, par manque de temps, certaines priorités ont dû parfois être revues...que ce long travail puisse leur apprendre à toujours achever ce qu'ils entreprendront dans la vie, sans jamais "baisser les bras"...

A leur papa qui partage tant ma vie privée que ma vie professionnelle, qui a su me relayer ou m'assister de jour comme de nuit, pour que je sois à même de mener à bon terme cette thèse... Je le remercie du fond du cœur pour son soutien inconditionnel et sa confiance sans faille en moi....

A mes parents qui ont su me transmettre leur passion du Droit, et qui ont su m'inculquer la persévérance, le goût du travail "bien fait" et la fixation d'un but à atteindre quelques soient les chemins empruntés...Ils constituent et constitueront pour moi à jamais des références dans la vie.

A mes beaux-parents, si dévoués à leurs petits-enfants, je leur dis tout simplement "Merci pour tout".

A Simone SUSINI (in memoriam) qui m'a poussée à me lancer dans cette aventure, et que j'aurais tellement souhaitée présente.

Au soutien moral que constituent au quotidien mes collègues d'Office Notarial, mes sœurs, mes amis et mes proches...de près comme de loin...

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PARTIE I.- DIAGNOSTICS: DIFFERENTS OUTILS DE TRANSMISSION DE L'ENTREPRISE AGRICOLE

TITRE I.- LA TRANSMISSION ENTRE VIFS

Chapitre I.- Transmission immédiate

Chapitre II.- Transmission partielle et progressive

TITRE II.- LA TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

Chapitre I.- Les outils de transmission tenant à la personne

Chapitre II.- Les outils de transmission tenant au patrimoine

PARTIE II.- REMEDES OU PERSPECTIVES D'AMELIORATION

TITRE I.- DIFFERENTES MANIERES DE RECONNAITRE L'ENTREPRISE AGRICOLE

Chapitre I.- L'entreprise sociétaire

Chapitre II.- Les nouveaux outils juridiques

TITRE II.- LA RECONNAISSANCE DE L'ENTREPRISE AGRICOLE, VERS UNE LIBRE TRANSMISSION

Chapitre I.- Quelle reconnaissance pour quel statut?

Chapitre II.- Les conséquences de la reconnaissance de l'Entreprise Agricole sur la transmission

CONCLUSION

PLAN DETAILLE

INTRODUCTION

PARTIE I.- DIAGNOSTICS: DIFFERENTS OUTILS DE TRANSMISSION DE L'ENTREPRISE AGRICOLE

TITRE I.- LA TRANSMISSION ENTRE VIFS

Chapitre I.- Transmission immédiate

Section I.- La transmission à titre onéreux

§1.- Dispositif civil

§2.- Incidences fiscales

A) Coût de la transmission à titre onéreux de l'entreprise individuelle

1) ***L'impôt sur le revenu***

a) Principe d'imposition immédiate des bénéfices et des plus-values

b) Tempéraments

2) ***Les droits d'enregistrement***

a) La cession à titre onéreux de l'ensemble de l'exploitation, bâtiments, terres et matériel

b) La cession à un jeune agriculteur (article 1594 F quinquies E. I. et E. II. du C.G.I.)

c) La cession au preneur en place (article 1594 F quinquies D du CGI)

d) La dation à paiement dans le cadre du salaire différé

e) Acquisitions de bois et forêts et de terrains nus à reboiser (CGI art 1137)

3) ***La TVA***

4) ***Impôts directs locaux***

5) ***Formalités fiscales diverses***

B) Optimisation de la transmission à titre onéreux

1) ***Un coût limité par le Plan crédit-transmission***

a) Les conditions d'application

b) Le montant de la réduction d'impôt

c) Une remise en cause possible de la réduction d'impôt

2) ***Incidences fiscales de la cession à titre onéreux de droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel***

a) Impôt sur le revenu

- b) Droits d'enregistrement
- c) TVA

Section II.- La transmission à titre gratuit entre vifs

§1.- Procédés de transmission

A) Donation-partage d'entreprise agricole ou de droits sociaux représentatifs de ladite entreprise

1) Les donations-partages conjonctives

- a) Dispositif civil
- b) Incidences fiscales

2) Les donations-partages faites à des descendants de degrés différents (dites donations transgénérationnelles)

- a) Dispositif civil
- b) Incidences fiscales

3) Incorporation dans une donation-partage de biens antérieurement donnés

- a) Dispositif civil
- b) Incidences fiscales

B) Donation simple

1) La donation dite "en avancement de part successorale", ou "en avancement d'hoirie"...simple avance sur part d'héritage futur

2) La donation dite "hors part successorale", ou "par préciput"... simple volonté d'avantager le repreneur

3) Les donations résiduelles et graduelles

- a) Dispositif civil
- b) Incidences fiscales

C) Donation-partage ou donation simple avec insertion de clauses particulières

1) La réserve d'usufruit

- a) Le principal intérêt de ce mécanisme est de permettre la donation-partage
- b) Un intérêt d'ordre patrimonial
- c) Un intérêt fiscal

2) Les clauses de contrôle des mutations ultérieures

- a) L'interdiction d'aliéner
- b) L'interdiction d'acquérir

- c) Une priorité en cas de vente
- d) Une clause de sortie conjointe

3) *Le droit de retour légal des ascendants*

- a) Dispositif civil
- b) Incidences fiscales

4) *Le portage provisoire des titres sociaux avec promesse de rachat*

§2.- Régime fiscal de la transmission à titre gratuit

A) Coût de la donation de l'entreprise individuelle

1) *Impôt sur le revenu : taxation immédiate des bénéfices et plus-values*

2) *Droits d'enregistrement*

- a) Champ d'application des droits de donation
- b) Déduction des dettes, de l'assiette des droits de donation
- c) Calcul des droits de donation
- d) Paielement

3) *TVA*

B) Coût de la transmission à titre gratuit optimisée par une structure sociétaire

1) *Incidences fiscales de la cession à titre gratuit de droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel*

- a) Imposition sur le revenu des bénéfices et plus-values
- b) Droits d'enregistrement

2) *Exemple concret d'un montage limitant le coût de transmission*

Section III.- Obstacles à l'immédiateté de la transmission

§1.- Obligations tenant au cédant

A) Mise en valeur des terres pendant une durée minimale, imposée par la SAFER

B) Mise en valeur, pendant une durée minimale, des biens acquis par le preneur en place dans l'exercice de son droit de préemption

1) *Exploitation personnelle du bien préempté*

- a) Principe

- b) Exceptions
- 2) ***Exploitation en société : apport ou mise à disposition du bien préempté***
- 3) ***Sanctions en cas de violation de l'obligation d'exploiter***
 - a) Action en dommages-intérêts
 - b) L'annulation de l'acquisition par préemption et de la revente

§2.- Empêchements

- A) Conditions de capacité ou d'expérience professionnelle du cessionnaire
- B) Dispositions légales pouvant limiter la liberté de choix du cédant
 - 1) ***Limitation du pouvoir d'aliéner de certains cédants***
 - a) Vente par une indivision
 - b) Vente par des personnes mariées
 - c) Vente par des mineurs
 - d) Vente par des incapables majeurs
 - 2) ***Incidences des liens entre cédants et cessionnaires***
 - a) Interdiction d'acquérir faite à certains représentants du cédant
 - b) Vente entre époux
 - 3) ***Obligations antérieures à respecter***
 - a) Incidences d'actes juridiques préalables à la cession
 - b) Incidences des clauses d'inaliénabilité
 - c) Incidences du droit de reprise
 - d) Incidences de la préemption du preneur
 - e) Incidences d'une acquisition effectuée suite à une rétrocession de la SAFER
 - f) Incidences d'une acquisition d'immeuble rural inclus dans le périmètre d'une association syndicale
 - 4) ***Formalités préalables à la cession à respecter***
 - a) En présence d'un remembrement
 - b) En présence d'un droit de préemption

§3.- Insuffisance de moyens financiers

A) Prêts d'installation

1) Installation à titre individuel

- a) Les conditions d'accord de prêts des jeunes agriculteurs
- b) Les conditions d'accord de prêts des promus sociaux et attributaires préférentiels

2) Installation sous une forme sociétaire

- a) Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC)
- b) Les autres sociétés agricoles d'exploitation

B) Dotation d'installation aux jeunes agriculteurs (DJA)

1) Conditions d'attribution de la DJA

- a) Conditions concernant la personne du demandeur
- b) Conditions concernant l'exploitation et le projet d'installation
- c) Conditions concernant le revenu du jeune agriculteur

2) L'abattement de 100 % au titre de l'exercice de comptabilisation de la DJA

- a) Portée de l'abattement et exercice concerné
- b) Hypothèse de versement de la DJA en deux fractions
- c) Jeune agriculteur installé en société
- d) Exploitants conjoints
- e) Coordination de l'abattement de 100 % avec celui de 50 %
- f) Obligations déclaratives

Conclusion du Chapitre Premier

Chapitre II.- Transmission partielle et progressive

Section I.- La transmission progressive de l'entreprise individuelle

§1.- Actes courants

§2.- Protocoles familiaux

§3.- Plan de transmission

- A) Notion
- B) Intérêts

C) Mise en œuvre et pratique notariale

Section II.- Fractionnement de la transmission de l'entreprise grâce au recours à une structure sociétaire

Conclusion du Deuxième Chapitre

CONCLUSION DU TITRE PREMIER

TITRE II.- LA TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

Chapitre I.- Les outils de transmission tenant à la personne

Section I.- Le cantonnement de l'émolument

§1.- Dispositif civil

§2.- Incidences fiscales

Section II.- La renonciation à succession

§1.- Dispositif civil

§2.- Incidences fiscales

Section III.- Présomptions de propriété

Section IV.- La renonciation anticipée à l'action en réduction (RAAR)

§1.- Dispositif civil

§2.- Incidences fiscales

Section V.- L'attribution préférentielle

§1.- Conditions civiles

A) Les bénéficiaires (article 833 du Code Civil)

B) L'objet

1) L'arrangement de famille

2) L'attribution préférentielle en propriété de "type classique"

3) L'attribution en vue de constituer un GFA ou un GFR

4) L'attribution préférentielle à un indivisaire non exploitant s'obligeant à donner à bail l'exploitation à un cohéritier agriculteur

5) L'attribution préférentielle en jouissance

- 6) **L'attribution préférentielle du bail, des éléments mobiliers ou du fonds agricole au continuateur du bail, en cas de décès d'un exploitant preneur**
- 7) **L'attribution du local (d'habitation ou professionnel) et du mobilier le garnissant**
 - a) L'attribution préférentielle du local d'habitation et du mobilier le garnissant
 - b) L'attribution préférentielle du local à usage professionnel et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local

§2.- Conditions financières

§3.- Questions pratiques

- A) L'attribution préférentielle de parts ou actions est-elle soumise à l'agrément des associés ?
- B) Dans quel cas un indivisaire a-t-il intérêt à demander le sursis au partage ou le maintien dans l'indivision plutôt que l'attribution préférentielle ?
- C) Comment évaluer le rapport d'une entreprise en vue du partage ?

Section VI.- Le salaire différé

§1.- Conditions à remplir

- A) Conditions tenant au descendant de l'exploitant
- B) Conditions tenant au conjoint survivant de l'exploitant
- C) Condition d'existence de la dette : ascendant exploitant agricole
- D) Preuve des conditions requises

§2.- Paiement du salaire différé

- A) Moment du versement
- B) Régime fiscal de la dation en paiement
 - 1) **Droits d'enregistrement**
 - 2) **TVA dans le cadre de la dation par remise de cheptel**
 - a) Cas où l'exploitant et l'ancien aide familial sont tous deux redevables de la TVA sur la totalité de leurs opérations agricoles

- b) Cas où l'exploitant agricole et l'aide familial sont placés sous le régime du remboursement forfaitaire agricole
- c) Cas où l'exploitant agricole est soumis à la TVA sur la totalité de ses opérations agricoles et l'aide familial relève du régime du remboursement forfaitaire agricole
- d) Cas où l'exploitant agricole relève du régime du remboursement forfaitaire et l'aide familial est soumis à la TVA sur la totalité de ses opérations agricoles

3) Impôts directs

- C) Renonciation au contentieux

Section VII.- Le mandat de protection future, disposition essentielle de la loi sur les tutelles

Conclusion du Chapitre Premier

Chapitre II.- Les outils de transmission tenant au patrimoine

Section I.- Le mandat posthume

§1.- Dispositif civil

§2.- Incidences fiscales

Section II.- la transmission à cause de mort du droit au bail

Section III.- L'attribution testamentaire, le partage testamentaire et le partage dans un cadre familial

§1.- Le testament "classique"

§2.- Le testament-partage

A) Dispositif civil

B) Incidences fiscales

§3.- Les partages et licitations de biens dépendant d'une succession, d'une communauté ou d'une indivision conjugale, dits " partages dans le cadre familial"

Section IV.- La possibilité d'être déchargé de certaines dettes inconnues

§1.- Une dette successorale dont les motifs d'ignorance sont légitimes

§2.- Une dette successorale dont le paiement obère gravement le patrimoine personnel de l'héritier acceptant

- A) Définition du patrimoine personnel de l'héritier acceptant
- B) L'acquittement de la dette tardive sur le patrimoine de l'héritier existant au jour de sa découverte
- C) Comparaison entre le patrimoine de l'héritier subsistant après paiement de la dette tardivement découverte et le patrimoine étalon

§3.- Décharge judiciaire de la dette

Section V.- Les baux ruraux à long terme et parts de GFA

§1.- Les baux ruraux à long terme

- A) Les différents types de baux ruraux à long terme
- B) La transmission des baux ruraux à long terme
 - 1) **Clause excluant la cession du bail aux descendants (ou leur association)**
 - 2) **Clause limitant les droits de la famille du preneur décédé**
- C) La fiscalité des baux ruraux à long terme
 - 1) **Droits de mutation partiellement exonérés**
 - a) Conditions d'application du régime de faveur
 - b) Portée de l'exonération partielle
 - 2) **ISF**
 - a) L'assimilation à des biens professionnels, conduisant à une exonération totale d'ISF
 - b) L'exonération partielle
 - 3) **Exonération de taxe de publicité foncière**

§2.- La transmission des parts de "GFA donnant à bail à long terme"

- A) Transmission à titre gratuit: exonération partielle des droits de mutation
- B) Impôt de solidarité sur la fortune

Section VI.- La fiscalité comme outil de transmission par décès

§1.- La taxation immédiate des bénéfices et plus-values

§2.- Les droits d'enregistrement

- A) Exonérations des droits de succession

- 1) Successions entre époux ou entre partenaires d'un Pacs (CGI art. 796-0 bis)
- 2) Successions entre frères et sœurs vivant ensemble (CGI art. 796-0 ter)
- 3) Transmission d'entreprise (art 787 C du CGI)
 - a) Durée de détention de l'entreprise
 - b) Engagement des héritiers
 - c) Poursuite de l'exploitation
- 4) Bois et forêts (CGI art. 793, 2-2° 1727 IV-7° et 1840 G) et parts de groupements forestiers (CGI art. 793, 1-3°)
 - a) Bois et forêts
 - b) Parts de groupements forestiers
- 5) Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, et parts de GFA
- 6) Parts de groupements fonciers ruraux (CGI art. 848 bis)
- 7) Immeuble acquis neufs entre le 1-6-1993 et le 31-12-1994 ou entre le 1-8- 1995 et le 31-12-1995 (CGI art. 793, 2-4° 793, 2-5° et 793 ter)
- 8) Autres exonérations
 - a) Les immeubles situés en Corse (CGI art. 1135 bis, 1840 G undecies)
 - b) L'assurance-décès

B) Assiette et calcul des droits de succession

- 1) Evaluation des biens ruraux
 - a) Immeubles (ferme agricole), CGI art. 761
 - b) Meubles corporels (matériel, cheptel, stocks), CGI art. 764
- 2) Dettes déductibles
- 3) Calcul
 - a) Abattements
 - b) Tarifs (applicables aux transmissions à titre gratuit par décès ou entre vifs)
 - c) Réduction de droits (applicables aux transmissions à titre gratuit par décès ou entre vifs)

- C) Déclaration et paiement
 - 1) **Déclaration de succession (CGI art. 800)**
 - 2) **Paiement des droits**
 - a) Paiement comptant
 - b) Paiement fractionné et/ou différé (CGI art. 1717 CGI ann. III art.401)

§3.- La TVA

Section VII.- La structure sociétaire comme outil de transmission par décès

§1.- La mise en jeu des clauses statutaires

- A) La tontine
 - 1) **Sur un plan juridique**
 - 2) **Sur un plan fiscal**
- B) La procédure d'agrément
 - 1) **Domaine de l'agrément**
 - 2) **La mise en jeu de la procédure d'agrément**

§2.- La transmission par décès des droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel

- A) L'imposition sur le revenu des bénéficiaires et des plus-values
- B) Droits d'enregistrement
 - 1) **Transmissions de parts ou actions d'entreprises sociétaires (CGI art. 787 B)**
 - a) Engagement collectif de conservation
 - b) Engagement individuel de conservation
 - c) Poursuite de l'exploitation
 - d) Transmissions démembrées
 - e) La loi-secours d'une transmission non préparée
 - 2) **Paiement fractionné et différé: transmissions à titre gratuit des titres de sociétés non cotées (CGI ann. III art. 397 A et 404 GA à 404 GD)**
 - 3) **Dépréciation résultant du décès du dirigeant d'entreprise et affectant la valeur des titres non cotés (CGI art. 764 A)**

Conclusion du Deuxième Chapitre

Conclusion du Deuxième titre et de la Première partie

PARTIE II.- REMEDES OU PERSPECTIVES D'AMELIORATION

TITRE I.- DIFFERENTES MANIERES DE RECONNAITRE L'ENTREPRISE AGRICOLE

Chapitre I.- L'entreprise sociétaire

Section I.- L'entreprise agricole préalablement à la mise en société

§1.- Spécificités de l'entreprise personnelle

A) Les revenus imposables dans la catégorie des bénéfices agricoles (B.A.)

1) Définition des bénéfices agricoles

- a) L'imposition des activités agricoles
- b) L'imposition des recettes accessoires, commerciales et non commerciales

2) Champ d'application des régimes d'imposition

- a) Imposition en fonction des recettes (CGI art. 64, 1, 69, I, II et III)
- b) Exploitations exclues du forfait
- c) Intérêt des options pour le régime réel CGI art. 69, II, III)

B) Critères du choix de l'EARL entre l'impôt sur les sociétés et l'impôt sur le revenu

1) Taux moyen d'impôt sur le revenu

2) Déduction possible du déficit des autres revenus du foyer fiscal

- a) Entreprise agricole soumise à l'IR
- b) EARL soumise à l'IS

3) Incidence du régime fiscal de l'entreprise sur le statut fiscal du dirigeant

4) Conséquences du changement de statut fiscal

- a) Concernant les impôts directs
- b) Concernant les droits d'enregistrement:

§2.- Spécificités de l'entreprise entre conjoints

A) Caractéristiques fondamentales

1) Détermination de la propriété de l'entreprise agricole

- a) Sous un régime de séparation de biens
- b) Sous un régime de communauté légale

2) Qualité d'exploitant

- a) Coexploitation

b) Collaboration

B) Caractéristiques fiscales

§3.- Spécificités de l'entreprise familiale

A) Caractéristiques fondamentales

1) **La qualité d'aide familial**

2) **La qualité d'associé d'exploitation**

3) **Le statut de collaborateur d'exploitation ou d'entreprise agricole**

B) Caractéristiques fiscales

Section II.- Sociétés de fait et sociétés non immatriculées

§1.- Sociétés en participation (SEP)

A) Caractéristiques fondamentales

1) **Conséquences de l'absence d'immatriculation**

a) Une absence de personnalité morale

b) Une absence de publicité

c) La non révélation aux tiers

2) **Distinction avec d'autres situations juridiques**

a) Distinction avec les autres contrats

b) Distinction avec les autres sociétés

3) **Avantages et inconvénients**

a) Avantages

b) Inconvénients

B) Caractéristiques fiscales de la constitution d'une S.E.P.

1) **Existence d'un patrimoine fiscal**

2) **Droits d'enregistrement**

3) **Plus-values**

a) Hypothèse où le bien apporté est inscrit à l'actif social de la société, soit à titre facultatif, soit à titre obligatoire

b) Hypothèses où le bien ne se trouve pas apporté à l'actif social

§2.- Sociétés créées de fait (SCF)

A) Avantages

B) Inconvénients

1) **D'un point de vue juridique**

2) **D'un point de vue économique**

3) D'un point de vue fiscal

Section III.- Sociétés constituées

§1.- Intérêts de créer une structure sociétaire

A) Un moyen d'organiser le patrimoine de l'exploitant...

1) Exploitations en faire-valoir indirect

2) Exploitations en faire-valoir direct

- a) Dissociation entre le patrimoine professionnel et le patrimoine privé préservant l'unité de l'exploitation
- b) Dissociation entre les différents éléments à transmettre, facilitant les règlements successoraux

B) ...Dans le but de transmettre l'entreprise agricole

1) Le groupement foncier agricole (GFA)

- a) Un outil de transmission de parts sociales
- b) Un outil de défiscalisation
- c) Un outil de protection de l'héritier agriculteur, preneur à bail à long terme

2) Le groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC)

- a) La constitution du GAEC père-fils
- b) Maintien du GAEC à la cessation d'activité du père

3) L'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL)

4) La Société Civile d'Exploitation Agricole (S.C.E.A.)

- a) Les modalités de l'option pour l'étalement par les associés de sociétés de personnes
- b) Combinaison avec la déduction pour investissements (DPI) et pour aléas (DPA)

5) La Société Commerciale

6) La société Holding

§2.- Coût du recours à une structure sociétaire

A) Impôt sur le revenu - Taxation des bénéfices et plus-values

1) Régime de droit commun

2) Régime optionnel

- a) Régime de report d'imposition (CGI, art. 151 octies)
- b) Sort des DPU
- B) Droits d'enregistrement
- C) Autres impôts et taxes
 - 1) *Déclarations diverses*
 - 2) *TVA (CGI ann. II art. 207, III-1)*

Conclusion du Chapitre Premier

Chapitre II.- Les nouveaux outils juridiques

Section I.- Le fonds agricole, une institution comparable au fonds de commerce...?

§1.- Un instrument de transmission de l'entreprise agricole

- A) La transmission hors du cadre familial
- B) La transmission dans le cadre familial
- C) Un surcoût de transmission

§2.- Les modalités de constitution et de transmission

§3.- Les contrats transmissibles avec ou sans fonds agricole

- A) La transmission des contrats de fourniture et d'intégration
 - 1) *Hypothèse de transmission non prévue au contrat*
 - 2) *Hypothèse de clause de résiliation prévue au contrat*
 - 3) *Hypothèse de procédure collective*
- B) La transmission des contrats de travail
 - 1) *Hypothèse de cession totale d'activité de l'exploitant*
 - 2) *Hypothèse de cession partielle d'activité de l'exploitant*
- C) La transmission des contrats d'assurance
 - 1) *Hypothèse de transmission de plein droit des contrats*
 - 2) *Hypothèse de résiliation unilatérale des contrats*
 - 3) *Le contrat-d'assurance "homme-clé", clé de voûte de la pérennité pour l'entreprise agricole*
 - a) Le dispositif fiscal clef du succès de « l'homme-clé »
 - b) De l'indemnitaire au forfaitaire
 - c) Le poids de l'imposition immédiate du profit enfin allégé
- D) La transmission du passif
 - 1) *La transmission des contrats de prêt*

- a) Hypothèse de transfert de l'obligation de remboursement, par délégation
- b) Hypothèse de transfert de l'obligation de remboursement, par conclusion d'un nouveau contrat de prêt
- c) La souscription d'une assurance-crédit comme nécessité contre la déchéance des crédits
- 2) **La transmission des sûretés accordées à l'établissement financier**
 - a) Dans le cadre d'une transmission d'entreprise individuelle
 - b) Dans le cadre du transfert des parts sociales d'un exploitant agricole
- 3) **La transmission des crédits-baux mobiliers (dits "leasing")**

Section II.- Le bail cessible face au statut du fermage, obstacle préexistant

§1.- Quid des baux ruraux classiques?

- A) Transmission du bail au conjoint, au partenaire de PACS, à un descendant ou parent privilégié
 - 1) **Transmission du bail entre vifs**
 - 2) **Transmission du bail à cause de mort**
- B) Transmission du bail à d'autres personnes
 - 1) **La cession du bail cessible hors du cadre familial**
 - 2) **La transmission du bail aux héritiers non privilégiés**
- C) Apport du bail en société et mise à disposition
 - 1) **L'apport du droit au bail**
 - 2) **La mise à disposition du bail**
- D) Cession des améliorations par le preneur
 - 1) **Cession des améliorations, en cours de bail (en application de l'article L. 411-75 du code rural)**
 - a) Les conditions
 - b) La nature des améliorations cédées
 - c) L'indemnité
 - d) L'absence de cession des améliorations au successeur

- 2) Cession des améliorations, en fin de bail (après renonciation à l'accession)
- 3) Fiscalité des améliorations
- E) Cession du bail emphytéotique
 - 1) Caractéristiques du bail emphytéotique
 - 2) Nature du bail emphytéotique
- F) Conséquences fiscales
 - 1) Conséquences fiscales de la location des terres
 - 2) Conséquences fiscales de la cession de bail
 - a) Droits d'enregistrement
 - b) TVA

§2.- Le bail cessible

Section III.- Les aides financières, quotas et droits au paiement unique

§1.- Les aides financières

§2.- Le transfert des quotas

- A) Le transfert suppose l'acquisition d'un droit sur l'immeuble
- B) Le transfert exige la poursuite de l'activité laitière (C. rur., art. R. 654-101)
- C) Le transfert exige la transmission d'une exploitation laitière (C. rur., art. R. 654-101)

§3.- La liberté de constitution et de cession des droits à paiement unique (DPU)

- A) Les droits à paiement unique
- B) Application pratique du transfert des DPU
 - 1) Transferts opérés après le 16 mai 2006
 - a) Transferts à titre définitif
 - b) Transferts à titre temporaire
 - 2) Attribution des DPU par la réserve
 - 3) Prélèvements de référence et transferts de foncier

Conclusion du Deuxième Chapitre

Conclusion du Titre Premier

TITRE II.- LA RECONNAISSANCE DE L'ENTREPRISE AGRICOLE, VERS UNE LIBRE TRANSMISSION

Chapitre I.- Quelle reconnaissance pour quel statut?

Section I.- Des étapes encore nécessaires à la reconnaissance juridique de l'Entreprise agricole

§1.- Le statut du fermage, obstacle préexistant

A) Les obstacles d'ordre juridique à la reconnaissance de l'entreprise

1) **Rigidité des dispositions applicables au statut du fermage**

a) Des dispositions civiles

b) Des dispositions fiscales

c) Des dispositions pénales

2) **Aspects fondamentaux du contrôle des structures**

B) Un droit d'ordre public

§2.- La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, une réforme à compléter

A) Les atouts du fonds agricole, nouvel outil juridique

1) **Une institution comparable au fonds de commerce**

a) Caractéristiques des deux fonds

b) Mode d'utilisation des deux fonds

2) **Une institution à associer au bail cessible hors cadre familial**

B) Les insuffisances du fonds agricole, remède limité

Section II.- Propositions en vue d'un véritable statut pour l'Entreprise Agricole

§1.- La consolidation du régime juridique du "bail cessible"

§2.- La libre cessibilité du bail rural "classique" lors d'une cession de fonds agricole, avec maintien de la reprise pour exploiter

§3.- Un fonds agricole par entreprise agricole

Conclusion du Chapitre Premier

Chapitre II.- Les conséquences de la reconnaissance de l'Entreprise Agricole sur la transmission

Section I.- Transmission d'un fonds "de droit commun"

§1.- Une transmission "en bloc"

§2.- La transmission d'une Entreprise sécurisante pour les créanciers

Section II.- Vers la transmission d'un fonds universel

§1.- L'incorporation des droits incorporels cessibles dans le fonds agricole

- A) Quelles conséquences à l'inclusion conventionnelle des créances dans la composition du fonds agricole?
- B) Quelles conséquences théoriques à l'inclusion conventionnelle des dettes dans la composition du fonds agricole?
 - 1) *Du côté des sûretés*
 - 2) *Du côté du cessionnaire du fonds agricole*
- C) Quelles conséquences pratiques à l'inclusion conventionnelle des dettes dans la composition du fonds agricole?
 - 1) *Du côté de l'exploitant agricole cédant*
 - 2) *Du côté du cessionnaire du fonds agricole*
 - 3) *Du côté du créancier de l'exploitant cédant*
- D) Quelles conséquences juridiques à la cession des dettes incluses dans la composition du fonds agricole?
 - 1) *Du côté du principe d'incessibilité des dettes*
 - 2) *Du côté du principe d'unité du patrimoine*

§2.- L'incorporation des contrats cessibles dans le fonds agricole

- A) Les contrats servant à l'exploitation
- B) Les contrats servant à l'exploitation devant être cessibles
 - 1) *La LOA du 5 janvier 2006 (article L311-3 du code rural) exclut les contrats non cessibles du fonds agricole*
 - 2) *La LOA du 5 janvier 2006 (article L311-3 du code rural) inclut dans le fonds agricole l'ensemble des contrats cessibles*
 - a) Concernant les contrats "Natura 2000
 - b) Concernant le bail cessible

§3.- L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole

- A) Avantages du principe d'incorporation des immeubles au fonds
 - 1) *L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait les problèmes de qualification de la nature juridique mobilière ou immobilière de certains de ses éléments*
 - a) Les plantations réalisées avec autorisation du bailleur

- b) Les bâtiments construits avec autorisation du bailleur
 - c) Le matériel, soit bien meuble rattaché au fonds agricole, soit immeuble par destination exclu du fonds agricole
- 2) *L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait certains problèmes de qualification de la nature juridique propre ou commune de certains de ses éléments*
 - 3) *L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait les problèmes de financement des exploitants en faire-valoir direct*
- B) Le fondement de l'incorporation des immeubles dans le fonds agricole en tant qu'éléments constitutifs mais non nantissables

Conclusion du Deuxième Chapitre

Conclusion du Deuxième Titre

Conclusion Générale

AVANT-PROPOS

L'appréhension du thème présentement traité nécessite certaines observations préalables :

Comme l'a définie Monsieur le Doyen Percerou dans le cadre du Colloque de Deauville intitulé *La transmission des entreprises* qui s'est tenu les 11 et 12 juin 1988¹, la notion d'entreprise est "*un ensemble de moyens techniques, financiers et humains réunis et organisés en vue de l'exercice d'une activité économique, c'est-à-dire d'une activité de création et de mise sur le marché de valeur ajoutée*", qui reflète donc une organisation patrimoniale, humaine et économique quelque soit sa forme. Il sera donc traité dans ces travaux de l'entreprise individuelle, ainsi que de l'entreprise sociétaire au sens de l'article 1832 du Code civil, possédant une personnalité juridique et un patrimoine tous deux distincts de ceux de ses membres.

Ces travaux feront l'objet d'une approche essentiellement de nature juridique, fiscale et financière, à l'exclusion de toute autre; néanmoins, le lecteur gardera à l'esprit que l'étude de l'entreprise agricole doit également s'accompagner de connaissances accrues en matière comptable et sociale, indispensables mais surtout indissociables du sujet ici abordé.

Pour cela, les Conseils du chef d'entreprise, tels que le notaire, ont un rôle bien précis :

Le notaire vérifie l'identité des signataires de l'acte, leur capacité à signer, leur pouvoir et leur consentement. Il donne tous les conseils et toutes les explications utiles pour une parfaite compréhension des engagements pris. Le notaire engage sa responsabilité sur le contenu de l'acte et sur ses effets.

¹ Revue de jurisprudence commerciale, n° spécial novembre 1988.

L'acte notarié a date certaine, ce qui simplifie les questions de preuve et il fait foi de son contenu. Contrairement à l'acte sous seing privé, il est exécutoire. C'est donc un instrument très efficace, reconnu par les juristes d'entreprise et utilisé dans des domaines très variés: immobilier, propriété intellectuelle, sociétés, transmission de patrimoines.

Tout acte privé peut, en réalité, faire l'objet d'un acte notarié si les parties veulent lui donner un caractère "authentique", dans un souci de sécurité et de conservation (les notaires conservent leurs actes pendant 100 ans dans leurs études !).

Le notaire n'est pas le juriste d'un client contre un autre. Il est le juriste du dossier. Responsable de sa perfection et de son efficacité à l'égard de toutes les parties et des tiers concernés, le notaire recherche avant tout l'équilibre de la convention. C'est le juriste de l'amiable. Il est tenu d'une obligation de neutralité et d'impartialité.

L'acte notarié est aujourd'hui l'instrument choisi par les pays d'Europe de l'est, de certains pays d'Extrême-Orient et d'Océanie pour accompagner leur développement économique en toute sécurité. C'est le cas de la Chine, du Vietnam, et maintenant de Madagascar, qui ont décidé de s'inspirer du notariat français. A ce titre, on peut affirmer que l'acte notarié est l'instrument juridique du XXIe siècle.

Il peut avoir été fait emploi de quelques abréviations, dont la liste figure ci-après:

Cass.	Cour de Cassation
C.G.I. ou CGI	Code Général des Impôts
C. rur	Code Rural
Civ	Civil
G.F.A. ou GFA	Groupement Foncier Agricole
G.F.R. ou GFR	Groupement Foncier Rural
Bull.	Bulletin
Rép.	Réponse
Min.	Ministériel(le)
J.O. ou JO	Journal Officiel
éd.	Edition
doct.	Doctrine

BA	Bénéfices agricoles
BIC	Bénéfices industriels et commerciaux
BNC	Bénéfices non commerciaux
CGA	Centre de gestion agréé
AGA	Association de gestion agréée
PAC	Politique agricole commune
OMC	Organisation mondiale du commerce



INTRODUCTION GENERALE

Après plus de soixante années d'une législation rurale qui est assurément la plus dense et la plus originale de toute l'Europe, *"le droit rural français court toujours après la notion d'entreprise. Cette notion est présente dans tous les esprits et elle fait l'objet de nombreux travaux. Elle n'est toujours pas consacrée par les textes."*²

Autant en droit interne qu'en droit communautaire³, l'entreprise agricole ne fait l'objet d'aucune définition générale et, en conséquence, d'aucun statut général.

Le monde rural est, en effet, un secteur clé de notre économie, et l'exploitation agricole n'est pas une entreprise comme les autres.

Le constat s'impose inévitablement que *«la notion d'exploitation agricole est une notion vide de contenu»*, en tout cas qu'elle *«n'est pas une notion juridique»*⁴.

De façon épisodique et exceptionnelle, certains auteurs de Doctrine se sont ainsi tentés à la définir.

Il est à relever que cette recherche d'un droit de l'entreprise est assez ancienne⁵.

À la fin des années 1960, l'on voyait ainsi surgir la définition suivante : *«L'exploitation agricole est l'organisation, par l'homme, de la mise en valeur d'un sol à vocation agricole avec l'aide d'un matériel et éventuellement d'un cheptel vif, en vue de la production orientée de récoltes et de biens de consommation. Cette organisation doit revêtir*

² J. HUDAULT, *La reconnaissance par la loi de l'entreprise agricole comme universalité juridique (pour un statut libéral de l'entreprise agricole de type familial)*, Revue de Droit Rural n°233 mai 1995, JurisClasseur p.221.

³ Droit comparé: droit Italien, V. Notamment: G.-G. Bolla, *L'exploitation agricole, alliance du capital et du travail*, 1947; E. Romagnoli, *"L'impresa agricola"* In Tratt, dir. Priv. UTET, 1983, XXI, pp. 1151 s.; A. Carrozza, *Lezioni di diritto agrario*, Milan, Giuffrè, 1988, pp. 308 s.; Droit Espagnol: A. Ballarin-Marcial, *Derecho agrario*, Madrid 1965. V. encore: *"L'entreprise familiale en Europe"*, annales de l'Université de sciences sociales de Toulouse, 1993, XLI.

⁴ J. HUDAULT, *Fonds de commerce et entreprise agricole* : RD rur. 1981 p. 75.

⁵ V. R. SAINT-ALARY, *Essai sur la notion juridique d'entreprise agricole* : RTD civ. 1950, p. 129.

le caractère d'une entreprise au même titre que toute entreprise commerciale ou industrielle"⁶.

Cette "proposition" de définition générale – annoncée à l'époque comme telle – reflétait bien l'ambiguïté régnante en la matière.

A s'en référer à ladite définition, il y aurait eu, tout d'abord, ~~nécessité d'un sol~~... par conséquent, quid des "exploitations sans terres", non considérées comme des véritables "exploitations agricoles"...? Et d'un autre côté, c'est le statut d'entreprise qui aurait dû être recherché.

Certains auteurs distinguent selon un critère économique l'exploitation, de l'entreprise agricole. Ainsi, comme le relevait déjà Monsieur Joseph HUDAULT en 1987⁷, *"l'exploitation agricole, c'est celle décrite par Proudhon, c'est l'entreprise traditionnelle dans laquelle chacun des membres de la famille apporte son concours actif et dans laquelle tous participent à la fabrication des moyens de production"*; ainsi, *"les mêmes mains sèment le blé, le font moudre et le font cuire. Les hommes sont à la fois forgeron, boulanger, laboureur... Les femmes, cardeuses de lin, peigneuses de chanvre, fileuses..."*⁸.

M. J. HUDAULT oppose ainsi cette entreprise "autarcique", qui vit en économie fermée, à l'entreprise "moderne", *"exclusivement orientée vers une tâche de production de moins en moins diversifiée. Pour y parvenir, l'agriculteur d'aujourd'hui fait appel à des services techniques: il consulte des chimistes et des comptables, il demande le conseil de bureaux d'études agronomiques et de centres de gestion, et il achète ses engrais et son matériel en application des directives qu'il reçoit. Quant à la commercialisation de ses produits, il ne s'en occupe pas (...)* Cette distinction, qui rend compte de l'évolution économique des choses, n'a aucune signification juridique. Ce que veut dire le juriste, par exploitation agricole, c'est que celle-ci se différencie des biens fonds qui lui servent de support.

⁶ G. BOBIN, "Exploitation agricole et politique des structures" : Litec 1969.

⁷ J. HUDAULT, *Droit Rural droit de l'exploitation agricole*, Précis Dalloz 1987, p. 15 et 16.

⁸ P.-J. PROUDHON, *Qu'est ce que la propriété*, Paris, 1840.

"D'un point de vue du droit des biens, les termes mêmes d'exploitation agricole et d'entreprise agricole sont équivalents⁹". L'exploitation pourrait se définir comme "un ensemble d'éléments mobiliers et immobiliers, affectés à une utilisation agricole et constituant une unité de culture autonome mais demeurés juridiquement indépendants"¹⁰.

Le Code rural n'a donc pu que traiter l'exploitation agricole "dans des acceptions différentes", "exploitation – activité" et "exploitation – entreprise"¹¹, sous le même terme "exploitation", employé soit *pour désigner une activité humaine* soit *pour désigner l'ensemble des biens affectés à l'exercice de l'activité agricole*¹².

Contrairement au Droit rural Italien qui lui, différencie bien l'activité ("impresa") de l'ensemble de biens d'exploitation ("azienda"), le droit rural français a confondu, lui, sous un même vocable...l'exploitation agricole...pour englober l'entreprise, et l'activité.

S'agissant de la définition communautaire de ladite activité agricole, il est à noter que la diversification de ladite activité en droit rural français s'y conforme parfaitement.

En effet, "la diversification s'accorde avec la définition de l'activité agricole prévue à l'article 2 du règlement 1782 ("la production, l'élevage ou la culture de produits agricoles, y compris la récolte, la traite, l'élevage et la détention d'animaux à des fins agricoles, et le maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales"¹³).

Mais parallèlement, et fort heureusement, la loi n'a eu de cesse de protéger cette activité agricole dont la transmission peut se révéler délicate.

A ce titre, la transmission d'une entreprise dans son sens général, peut se définir comme "un changement dans la personne de l'employeur par suite d'une transmission à titre gratuit (décès, donation) ou d'une cession à titre onéreux d'une entreprise. Qu'elle soit faite à

⁹ H. BOSSE-PLATIERE, F. COLLARD, B. TRAVELY, T. TAURAN, B. GRIMONPREZ, *DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013.

¹⁰ V. *Exploitation agricole*, in G. Cornu (ss dir.), *Vocabulaire juridique*, Assoc. Henri Capitant, PUF, coll. "Quadriga", 2003.

¹¹ J. HUDAULT, *Droit Rural droit de l'exploitation agricole*, Précis Dalloz 1987 précité.

¹² D. BOUVIER, *De l'exploitation agricole à l'entreprise agricole* : RD rur. 1997, p. 108.

¹³ J. HUDAULT, *La diversification de l'activité agricole – Etat des lieux, souhaits et perspectives*, sous la direction de Carole HERMON, édition L'Harmattan, 2006.

titre gratuit ou à titre onéreux, elle doit être anticipée tant au plan économique, juridique, que fiscal, ce qui est rarement le cas en pratique. Elle fait appel à des aspects non seulement liés au droit des affaires et à la fiscalité des entreprises, mais aussi au droit privé et à la fiscalité du patrimoine"¹⁴.

La transmission à titre gratuit s'opère ainsi par un transfert au cessionnaire sous forme de donation ou par décès.

Et d'un point de vue antagoniste, la transmission à titre onéreux, elle, a pour objectifs la valorisation du prix de cession. Selon la forme juridique de l'exploitation agricole transmise, il pourra s'agir de la vente d'un fonds agricole (ou une location-gérance), de la cession de droits sociaux d'une société agricole, de la cession d'un bail cessible ou d'un fermage dans le cadre intrafamilial.

La transmission (ou cession) sera :

- Totale lorsqu'elle couvre l'ensemble de l'entreprise,
- Ou partielle lorsqu'elle ne concerne qu'une partie de l'exploitation seulement.

L'entreprise agricole française à transmettre demeure bien souvent de type familial (L'exploitation agricole familiale semblant "*même être la structure la plus communément admise dans tous les pays européens proches du nôtre, Italie (Germano, 1986), Portugal, Espagne*"¹⁵...), même si les techniques les plus modernes y sont employées. Les problèmes humains y sont donc particulièrement importants, notamment dans le cadre de la transmission.

Dans la pratique, de nombreuses questions doivent être résolues. Qui prendra la suite ? Un membre de la famille ? Un étranger ? Comment évaluer ? Que faut-il conserver ? Quels impôts devront être payés ? Combien de temps s'y prendre à l'avance ? Quelle personne consulter sur ces sujets très importants pour la survie de l'exploitation, la retraite de

¹⁴ B. BÉDARIDE, notaire, www.bruno-bedaride-notaire.fr.

¹⁵ H. BOSSE-PLATIERE, *L'avenir familial de l'exploitation agricole*, Économie rurale, p. 289-290 | Septembre décembre 2005, 10-29.

l'exploitant et la bonne gestion du patrimoine familial ? Le notaire peut-être un accompagnateur dans cette opération, parfois longue et complexe.

Il est des solutions nécessitant du temps afin d'assurer une transmission dans de bonnes conditions juridiques et fiscales. Il faudra, en effet, peut-être constituer une société, signer des baux particuliers, préparer une donation ou un partage, mettre en place un financement ou des aides à l'installation. Aucun détail ne doit être négligé : retraite, fiscalité, équilibre familial, respect des règles successorales, cession des baux. Le notaire et les actes authentiques qu'il est habilité à rédiger offrent la sécurité adéquate. Par sa connaissance du droit de la famille, du droit rural, et de la transmission d'entreprise, il a une vision globale du patrimoine de ses clients.

En la matière, quatre grandes réformes ont retouché la transmission de l'exploitation agricole dans le sens d'une véritable transmission d'entreprise.

- Tout d'abord, la loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006¹⁶, sans être révolutionnaire, comporte des innovations importantes qui marquent un tournant dans le corps des règles applicables à l'agriculture. La mise en œuvre de la nouvelle PAC, la libéralisation croissante des échanges internationaux sous l'égide de l'OMC, ont des répercussions sur l'activité agricole nationale. Une baisse programmée des financements communautaires, un contexte de plus en plus concurrentiel et changeant du marché mondial appellent d'autres comportements économiques, exigent des exploitants des efforts d'adaptation. La loi accompagne ceux qui s'organisent, qui dépassent le modèle traditionnel de l'exploitation familiale pour adopter une réelle démarche d'entreprise.

Elle a complété cette mesure par un renforcement de l'organisation économique des producteurs.

De même, le législateur a accordé une attention particulière à la gestion des risques relatifs à la production, ainsi qu'au développement de cultures non alimentaires et a veillé à la préservation de l'environnement qui correspond à une attente de la société. Des avantages fiscaux s'adjoignent à ces mesures et incitent les exploitants à suivre les orientations

¹⁶ Loi N°2006-11 du 5 janvier 2006 - JORF 6 janvier 2006.

souhaitées. Sans entrer davantage dans le détail des 105 articles de la loi, il faut encore ajouter, sans prétendre à l'exhaustivité, l'amélioration apportée aux conditions de vie et de travail en agriculture et à la protection sociale.

Concernant la transmission d'exploitation, jusqu'à présent, lorsque l'exploitant individuel n'avait pas organisé juridiquement ladite exploitation en créant une société, les éléments constitutifs de l'exploitation n'étaient pas envisagés dans leur globalité. Ils ne se distinguaient pas réellement du patrimoine privé de l'exploitant lors de leur transmission.

Ainsi, celle-ci était plus une transmission de patrimoine que d'une activité économique. De plus, si l'assise foncière de l'exploitation était prise à bail, sa transmission au-delà du cercle familial nécessitait une résiliation du bail et la conclusion d'un nouveau bail. Cette opération supposait un double accord du bailleur et une absence totale de pas-de-porte. A défaut de cet accord, l'assise foncière de l'exploitation prise à bail ne pouvait être transmise et l'exploitation était désorganisée.

Avec la création du fonds agricole et d'un bail cessible, la situation se trouve depuis, profondément modifiée. La loi d'orientation agricole tend à faire des exploitations agricoles des entreprises semblables à celles soumises au droit commercial (une valeur propre en rapport avec les potentialités économiques de l'entreprise agricole, avec le revenu dégagé, peut être retenue lors de sa transmission). Il conviendra donc d'envisager si le résultat escompté a, ou non, été atteint.

Il est à préciser que *"la loi de 2006 est une loi d'orientation agricole, ce qui souligne, comme celles qui l'ont devancée, son caractère dynamique. Elle indique le sens dans lequel l'agriculture doit évoluer. La loi du 27 juillet 2010¹⁷ est – ou est seulement – une loi de modernisation agricole, c'est-à-dire qu'en apparence, elle prend le droit antérieur comme un acquis auquel elle veut donner un "coup de jeune" pour l'adapter à l'évolution de l'agriculture (...)*Dans une certaine mesure, la loi de 2006 est une loi "classique" qui correspond pour l'essentiel à un droit rural stricto sensu, celui de l'exploitation et du foncier. La loi de 2010¹⁸ s'ouvre au contraire sur un droit rural lato sensu s'étendant à des branches

¹⁷ Loi N°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche

¹⁸ Avec cette loi ainsi que Mme C. LEBEL l'explique, "le législateur a souhaité favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs, en favorisant l'installation par le recours à une structure sociétaire et en prenant en

nouvelles : la protection de l'environnement, la politique de l'alimentation, la régulation des marchés, la qualité des produits alimentaires, la formation professionnelle. Cet élargissement du domaine du droit rural se manifeste notamment par une "diaspora" des textes applicables qui ne sont plus uniquement dans le Code rural devenu Code rural et de la pêche maritime. On les trouve dans le Code de commerce, le Code de l'environnement, le Code de la consommation, le Code de la construction, le Code de la santé publique...¹⁹"

- La réforme des successions et libéralités du 23 juin 2006²⁰ a ensuite réservé une place particulière à l'entreprise et a rendu le notaire incontournable en lui offrant ainsi l'occasion d'affirmer (ou réaffirmer) son rôle de conseil aux chefs d'entreprise.

En effet, le préambule du texte de loi fixe l'objectif de réduire le nombre d'entreprises qui disparaissent chaque année par suite d'un décès, actuellement estimé à sept mille.

Trois axes à ladite réforme :

- Sécuriser les héritiers du chef d'entreprise en diminuant les risques d'acceptation tacite, en modernisant l'acceptation à concurrence de l'actif net, en assouplissant les conséquences de l'acceptation pure et simple;
- Accélérer le partage en luttant contre l'inertie de certains indivisaires, en fixant des délais, en réactualisant le maintien dans l'indivision et l'attribution préférentielle ;
- Faciliter l'organisation de la transmission en créant le mandat posthume, en autorisant la renonciation anticipée à l'action en réduction, en encourageant les transmissions sur plusieurs générations et permettant l'entrée d'un tiers dans la donation-partage.

considération dans le régime de protection sociale agricole les périodes de stages réalisées avant l'installation des jeunes agriculteurs. Enfin, la loi adapte le régime de l'EIRL aux agriculteurs exerçant en nom propre, afin de conserver leurs terres dans leur patrimoine personnel", Le statut juridique de l'agriculteur entrepreneur réformé par la loi du 27 juillet 2010, Revue de Droit Rural LexisNexis, octobre 2010.

¹⁹ J. FOYER, *Le droit rural entre son passé et son avenir*, Revue de Droit rural n° 399 LexisNexis, Janvier 2012, repère 1.

²⁰ Loi N°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

Le notaire se trouve ainsi conforté dans ses domaines traditionnels d'intervention autour du règlement et du partage de la succession. Il se voit aussi confier de nouveaux actes particulièrement adaptés à la transmission d'entreprise tels que le mandat posthume et la renonciation anticipée à l'action en réduction.

Ainsi que l'a rappelé le rapport Attali « les entreprises attendent des services notariés innovants ». La réforme des successions et libéralités offre au notariat l'occasion de démontrer cette capacité d'innovation.

- Ensuite, la loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat²¹, retouchée par la loi de finance pour 2008²² et la loi de finances rectificative pour 2007²³, assouplit un certain nombre de mesures destinées à favoriser la transmission des entreprises. Certaines touchent à l'impôt de plus-values, d'autres aux droits de mutation à titre gratuit.

- Enfin, le 11 septembre 2014, l'Assemblée nationale a adopté en Commission mixte paritaire, dans les conditions prévues à l'article 45, alinéa 3, de la Constitution, le projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, texte publié au Journal officiel le 14 octobre 2014 (publication retardée en raison d'un recours en Conseil Constitutionnel ayant porté sur certains points²⁴) qui, pour ce qui est de l'entreprise agricole (dans son titre préliminaire en son article 1er) ajoute un livre préliminaire (avant le livre 1er) dans le code

²¹ Loi N°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat.

²² Loi N°2007-1822 du 24 décembre 2007, JORF n°0300 du 27 décembre 2007, page 21211.

²³ Loi N° 2007-1824 du 25 décembre 2007, JO 28 décembre 2007, p. 21482.

²⁴ Projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (AGR1324417L) ayant fait l'objet d'un recours en Conseil Constitutionnel portant sur:

- les aides majorées accordées aux groupements d'intérêt économique et environnemental (GIEE). Cette majoration n'entraîne pas rupture d'égalité entre agriculteurs et est conforme à la Constitution (C. rur., art. L.315-6 créé par L. art. 3) ;

- le remplacement de l'élection des assesseurs des tribunaux paritaires par un système de désignation par le premier président de la cour d'appel. Cette disposition a été déclarée contraire à la Constitution (C. rur., art. L. 411-37 mod. par L. art. 4-VII) ;

- l'élargissement des missions et les conditions de mise en œuvre du droit de préemption des SAFER. Cet élargissement a été validé par le Conseil Constitutionnel. En revanche, est déclarée contraire à la Constitution le fait de pouvoir préempter la nue-propriété dans le but de la rétrocéder dans les 5 ans à l'usufruitier, faute de garantie légale pour faire respecter ce délai (C. rur., art. L. 143-1 et L. 143-7-1 mod. par L. art. 29) ;

- l'insertion des prises de participation dans la notion d'agrandissement d'exploitation. Elle a été jugée contraire à la Constitution. Idem pour l'instauration d'une faculté de retrait de l'autorisation d'exploiter en cas de diminution dans les 5 ans du nombre d'emplois consécutive à une mise à disposition au profit d'une société (C. rur., art. L. 331-1-1 et L.331-7 mod par L. art. 32) ;

- les conditions de vente des médicaments antibiotiques. Le fait d'interdire les remises, rabais et ristournes à l'occasion de la vente de médicaments vétérinaires contenant une ou plusieurs substances antibiotiques est conforme à la Constitution (C. santé publique, art. L. 5141-14-2 créé par L. art. 48).

rural et de la pêche maritime, et dont l'article 1er –IV.- porte sur la politique d'installation et de transmission en agriculture²⁵, reprise en son article 31. Ainsi, est-il créé dans chaque département un répertoire à l'installation. Celui-ci est chargé de faciliter les mises en relation entre cédants et repreneurs, particulièrement pour les installations hors cadre familial. Ladite loi prévoit d'adapter la politique d'installation des agriculteurs au nouveau cadre européen 2014-2020: son article 14 prévoit ainsi la création d'un contrat de couverture sociale pour l'installation en agriculture et la mise en place d'un nouveau dispositif d'incitation financière pour favoriser la transmission d'exploitation hors cadre familial à des jeunes de moins de 30 ans ;

De plus, l'article 32 de ladite loi énonce l'objectif principal du contrôle des structures (V. *infra*, Partie I, Titre I, Chapitre I, Section III), qui est de favoriser l'installation d'agriculteurs, y compris ceux engagés dans une démarche d'installation progressive²⁶.

"En attendant d'autres réformes, que vive la transmission anticipée de l'exploitation!"²⁷

C'est par le biais de tout cet attirail juridique que nous pourrions prendre conscience d'une réalité: malgré cette législation en place, l'absence de préparation ou une mauvaise transmission peut être fatale à l'entreprise agricole. Que la transmission concerne une

²⁵D'après l'article L.1. –IV.- du projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (AGRX1324417L), "la politique d'installation et de transmission en agriculture a pour objectifs :

« 1° De contribuer au renouvellement des générations en agriculture ;

« 2° De favoriser la création, l'adaptation et la transmission des exploitations agricoles dans un cadre familial et hors cadre familial ;

« 3° De promouvoir la diversité des systèmes de production sur les territoires, en particulier ceux générateurs d'emplois et de valeur ajoutée et ceux permettant de combiner performance économique, sociale, notamment à travers un haut niveau de protection sociale, environnementale et sanitaire, notamment ceux relevant de l'agro-écologie ;

« 4° De maintenir sur l'ensemble des territoires un nombre d'exploitants agricoles permettant de répondre aux enjeux d'accessibilité, d'entretien des paysages, de biodiversité et de gestion foncière ;

« 5° D'accompagner l'ensemble des projets d'installation ;

« 6° D'encourager des formes d'installation progressive permettant d'accéder aux responsabilités de chef d'exploitation tout en développant un projet d'exploitation, et de favoriser l'individualisation des parcours professionnels.

« Dans le cadre de cette politique, l'État facilite l'accès au foncier agricole dans des conditions transparentes et équitables. Il assure la formation aux métiers de l'agriculture, de la forêt, de l'aquaculture, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles et aux métiers qui leur sont liés, de façon adaptée aux évolutions économiques, sociales, environnementales et sanitaires, ainsi qu'au développement des territoires".

²⁶ Les articles L. 331-1 et L. 331-2 du code rural sont ainsi remplacés par les articles L. 331-1, L. 331-1-1 et L. 331-2.

²⁷ R. LE GUIDEC, *Transmission de l'exploitation – Incidences de la réforme de la fiscalité*, Revue de Droit Rural, LexisNexis, Décembre 2011 (à propos de la loi de finances rectificative du 29 juillet 2011).

entreprise agricole individuelle ou une société agricole, le chef d'entreprise agricole a besoin d'être guidé dans le choix des différents outils (**Partie I**) en prenant en compte les solutions les plus actuelles d'organisation d'une succession (loi du 23 juin 2006), ou les plus économiques, liées notamment aux régimes des plus-values professionnelles et de réduction des droits de donation.

En outre, il conviendra de se demander si cette législation ayant trait au domaine rural dans son ensemble a enfin permis de poser la notion autonome d'entreprise agricole?

Comme le relève M. Joseph HUDAULT²⁸, *"la seule définition de l'exploitation agricole que connaisse alors le droit rural est celle qui résulte du décret-loi de 1938, instituant l'attribution préférentielle. Or cette définition, comme on l'a justement noté²⁹, n'arrive pas à se dégager du concept de propriété immobilière, auquel elle fait expressément référence. La vérité est que le statut du fermage, s'il a créé une sorte de propriété utile du preneur, en lui assurant la stabilité, n'a pas voulu tirer toutes les conséquences logiques de cette nouvelle situation. Il s'est arrêté à mi-chemin. Ceci explique que l'exploitation agricole n'ait aucune entité juridique: elle ne constitue pas une universalité de droit, avec son actif et son passif"*.

Toute la difficulté réside dans le fait que cette "entreprise agricole" a, dans la loi, un statut juridique qui est à ce jour toujours en devenir.

En effet, d'une façon générale, le Droit Français ne reconnaît toujours pas l'entreprise agricole comme *universum jus*, sauf à cette entreprise à emprunter la forme d'une société impliquant la naissance d'une personne morale.

Or certaines étapes législatives sont encore nécessaires à la reconnaissance juridique de l'entreprise agricole.

Quelles sont-elles?

²⁸ J. HUDAULT, Droit Rural droit de l'exploitation agricole, Précis Dalloz 1987, précité, p. 17.

²⁹ P. VIAU, *Révolution agricole et propriété foncière*, Paris, 1963, p.89.

Sur un plan purement juridique, et, jusqu'à il y a peu (2006), la loi n'utilisait même pas encore explicitement le terme d'"entreprise", mais celui d'"exploitation", (mot ambigu désignant à la fois l'activité agricole, et l'unité de production qui la réalise, comme nous venons de le voir).

Or si le législateur a tenté en 1988 de définir l'activité rurale de l'entreprise agricole, de même que les tribunaux depuis près de vingt-cinq ans³⁰, les questions subsistent.

Pour le Juriste, le terme "exploitation" doit s'entendre comme étant synonyme du terme "entreprise" (et non pas du fonds lui servant de support). *"Il s'agit en droit positif d'une universalité de fait qui regroupe l'ensemble des biens que l'agriculteur réunit pour mener à bonne fin son activité"*³¹.

Comme le relève le Professeur Jacques Foyer, *"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"*³².

L'activité agricole étant en perpétuelle évolution, il est donc difficile pour le législateur d'enfermer l'Entreprise agricole dans une définition précise, si bien que l'on retrouve en droit communautaire la même absence de définition juridique de l'entreprise agricole qui puisse être cohérente, où les seules prémices que l'on peut entrevoir dans les textes³³ sont dépourvus de tout caractère juridique; ainsi présentent-ils ladite entreprise comme *«une unité technico économique soumise à une gestion unique et produisant des produits agricoles»*.

³⁰ V. les très nombreuses décisions citées sous l'article L311-1 du code rural (qui 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 ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation): *LexisNexis, éd. 2012, sous la direction de M. H. Bosse-Platière, p. 260 et s.*

³¹ J. HUDAULT, *La reconnaissance par la loi de l'entreprise agricole comme universalité juridique (pour un statut libéral de l'entreprise agricole de type familial)*, *Revue de Droit Rural* n°233 mai 1995, *JurisClasseur* p.222.

³² J. FOYER, *Quelques remarques d'actualité sur la définition de l'activité agricole*, *Revue de droit rural*, *LexisNexis*, Juin-Juillet 2012.

³³ V. La directive 75-108 (Joce L 42 du 15-2- 1975, p. 21) du Conseil, du 20 janvier 1975, portant organisation d'une enquête structure 1975 dans le cadre d'un programme d'enquête sur la structure des exploitations agricoles (article 2). V. aussi le règlement n. 3228-76 du Conseil du 21 décembre 1975 portant sur le même objet.

Il en va différemment de la jurisprudence communautaire qui, elle, "a amorcé une évolution tout à fait remarquable, qui devrait être porteuse d'avenir, si elle se poursuit"³⁴. Ainsi, la haute juridiction³⁵ a-t-elle tiré comme conséquences qu' «il appartient aux institutions communautaires d'élaborer, le cas échéant, aux fins de la réglementation découlant du Traité, une telle définition de l'exploitation agricole». Par la suite, la Cour³⁶ a considéré que les États membres n'étaient pas en droit d'exclure du champ d'application de la directive du 17 avril 1972 (qui crée la notion d'exploitation en mesure de se développer) certains types de personnes morales, pour le seul motif de leur forme juridique. Peut encore être relevée la notion d'exploitation au sens du règlement 857/84 du Conseil, qui, pour la Cour de Justice³⁷, «comprend un ensemble d'unités de production agricole faisant l'objet d'un bail, même si ledit ensemble ne comportait ni les vaches laitières ni les installations techniques nécessaires à la production du lait et que le bail ne prévoyait aucune obligation à la charge du preneur à bail de produire du lait» (7ème considérant)". La Cour considère ainsi l'exploitation comme une universalité de fait (qui correspond donc à un ensemble de biens) comportant des éléments corporels et des éléments incorporels. "Historiquement, c'est l'instauration en 1938 de l'attribution préférentielle de l'exploitation qui constitue la première tentative de regroupement de l'ensemble des éléments composant l'exploitation au sein d'une enveloppe juridique. Les articles 831 et suivants du Code civil permettent au copartageant qui participe ou a participé à l'activité de se faire attribuer, en propriété ou en jouissance, l'exploitation (V. infra, Partie I, Titre II, Chapitre I, Section V). Le législateur reconstitue ainsi l'entreprise agricole comme une universalité juridique – universalité de fait et non de droit autour de la notion d'unité économique"³⁸.

Mais s'il est ardu de définir l'Entreprise agricole en droit interne comme en droit communautaire (La Commission du 2 octobre 1975 exprimait déjà le souhait que la

³⁴ J. HUDAULT, *L'exploitation agricole individuelle en droit français et communautaire*. In: *Économie rurale*. N°260, 2000. Le droit rural. Analyses économiques, juridiques, sociologiques. pp. 90-96.

³⁵ Arrêt de la Cour de Justice des Communautés Européennes rendu le 28 février 1978 dans l'affaire Sté Azienda avicola Sant'Anna (aff. 85/77, Rec. 1978, p. 527).

³⁶ Arrêt de la Cour de Luxembourg rendu le 18 décembre 1986 dans l'affaire Sté Villa Banfi, c/Région de Toscana (aff. 312-85).

³⁷ Arrêt Wachauf, c/République Fédérale d'Allemagne du 13 juillet 1989 (aff. 5/88). En l'espèce, un propriétaire avait loué une terre aride à un exploitant qui, après avoir constitué un troupeau laitier, avait manifesté l'intention de mettre fin à son activité d'élevage. D'abord consentante, la bailleuse, dans un second temps, s'y était opposée. Le fermier prétendait devant la Cour de Luxembourg qu'en sa qualité de créateur de l'exploitation, il était seul habilité à décider de son sort.

³⁸ H. BOSSE-PLATIERE, F. COLLARD, B. TRAVELY, T. TAURAN, B. GRIMONPREZ, *DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013.

définition de l'exploitation agricole soit uniforme dans toute la Communauté Européenne³⁹), c'est justement cette absence de définition juridique qui freine sa transmissibilité en tant qu'universalité juridique, c'est-à-dire en tant qu'ensemble de biens et de dettes formant un tout (une universalité de droit) dont les éléments d'actif et de passif seraient inséparablement et indivisément liés.

Si «l'exploitation agricole est devenue, sur le plan économique, une entreprise à part entière» et «si, sur le plan économique, l'exploitation agricole a atteint sa majorité, au niveau de son organisation juridique elle en est restée à un stade infantile⁴⁰». Elle ne constitue encore en droit interne ni une entité juridique ni une universalité de droit.

Il en va de même en droit communautaire, où dans son XVème congrès de Gand (oct. 1989), le CEDR (Comité européen de droit rural) votait une motion telle que: *«Le CEDR, dans sa Vème commission, préconise l'adoption d'une disposition normative communautaire reconnaissant aux biens constituant l'exploitation agricole de type non sociétaire et dépourvue de la personnalité morale, le statut d'universalité juridique.»* Or à ce jour, aucune mesure d'harmonisation des législations internes n'ait intervenue encore en ce sens, ce qui aurait pourtant pu permettre à titre d'exemples, de taxer à un taux unique de mutation la transmission de l'exploitation agricole (en se basant sur le régime Espagnol⁴¹) ou même reproduire le modèle Norvégien de "farm leasing" qui permet à un capitaliste de donner à bail «clef en main» une entreprise agricole équipée de son matériel d'exploitation à un agronome dont la compétence constitue la garantie de la bonne fin de l'opération⁴².

Sur le plan de la cessibilité, sans reconnaissance juridique, il en résulte qu'économiquement, l'entreprise agricole (non sociétaire) ne pouvant être évaluée dans son ensemble, ne peut pas être transmise suivant une valeur économique globale mais seulement

³⁹ JOCE, n. L. 301 du 20 novembre 1975, p. 8.

⁴⁰ P.-H. DEGREGORI, *De l'exploitation à l'entreprise* : RD rur. 1997, p. 106.

⁴¹ L'Espagne s'est, en effet, orientée vers cette reconnaissance de l'entreprise avec la loi 19 du 4 juillet 1995 sur la modernisation de l'exploitation agricole, en exonérant notamment la transmission de l'«exploitation agricole primaire» de tout droit de mutation et en prévoyant une fiscalité favorable des actes translatifs portant sur les autres exploitations, envisagées comme des universalités.

⁴² J. HUDAULT, *La reconnaissance par la loi de l'entreprise agricole comme universalité juridique (pour un statut libéral de l'entreprise agricole de type familial)*, Revue de Droit Rural n°233 mai 1995, JurisClasseur p.224.

"suivant la valeur vénale d'éléments disparates cédés séparément"⁴³, tel un "patchwork juridique"⁴⁴.

En effet, il résulte de l'absence de statut de l'entreprise agricole qu'elle ne peut pas être cédée en bloc: sa transmission nécessite de raisonner biens par biens, avec pour risque éventuel un morcellement de l'exploitation.

La reconnaissance par le législateur Français de l'Entreprise agricole en tant qu'universalité juridique (de droit) "*faciliterait la transmission de l'entreprise, ce qui suppose, comme c'est le cas en Allemagne et en Espagne (loi de 1981), que cette entreprise soit dotée d'un régime successoral spécifique*"⁴⁵, *frappant d'un taux unique d'enregistrement (droit de mutation) le patrimoine d'affectation qu'elle constitue*"⁴⁶.

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 avait pour mission de répondre à cette problématique. Nous verrons si le résultat escompté a ou non été atteint.

Le statut du fermage a été un obstacle préexistant. Nous envisagerons ainsi les obstacles d'ordre juridique à la reconnaissance de l'entreprise agricole en question, et plus exactement la rigidité des dispositions applicables au statut du fermage, tant au niveau des dispositions civiles, que fiscales ou pénales.

Nous verrons en quoi la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 paraît être pour certains une réforme incomplète, en avançant néanmoins les atouts du fonds agricole comme un nouvel outil juridique, étant une institution comparable au fonds de commerce tant du point de vue de la composition et des fonctions, que de la constitution, de la transmission et du nantissement... fonds agricole malheureusement encore optionnel. Le bail cessible sera la condition inéluctable du fonds agricole.

⁴³ V. D. BARTHELEMY, *L'entreprise agricole, son capital "au gris" et sa valeur vénale* : RD rur. 1997, p. 84.

⁴⁴ J. DAVID, *Les formes contemporaines de la transmission des exploitations*, RD rur., avril 1987, p. 155 et s.

⁴⁵ Cf. Jacques DAVID, "*La transmission en Europe; quels enseignements pour la France?*", Rev. Rur. 1989, pp.28 s. V. également, A. LUDERITZ, "*La transmission à cause de mort de l'entreprise familiale en droit allemand*", annales de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 1993, t. XLI, p.189.

⁴⁶ J. HUDAULT, *La reconnaissance par la loi de l'entreprise agricole comme universalité juridique*, précité.

En effet, ces deux innovations juridiques ont été une étape nécessaire et indispensable afin d'effectuer une saine transmission des entreprises agricoles...mais certaines résistances doivent encore être vaincues avant que l'Entreprise Agricole ne voit son statut véritablement institué. Il conviendra d'envisager quelles conséquences aurait une telle reconnaissance légale de l'entreprise sur sa transmission, afin de bien cerner la problématique du sujet (**Partie II**).

Quels remèdes à ladite problématique...? L'idéal étant d'obtenir à terme une sorte de « Bien unique »...à transmettre...



PARTIE I.- DIAGNOSTICS: DIFFERENTS OUTILS DE TRANSMISSION DE
L'ENTREPRISE AGRICOLE

Certaines questions restent primordiales dans le cadre d'une transmission d'entreprise agricole, telles que:

- Quel est le contrat de mariage du cédant ?
- A t'il consenti une donation entre époux ?
- Combien a-t-il d'enfants ?
- Quel est la composition de son patrimoine ? Il convient ainsi de mesurer l'exposition de ce patrimoine aux droits de succession afin d'anticiper sa transmission.
- L'exploitant agricole souhaite-t-il l'égalité entre ses enfants via une donation en avance de part successorale,
- ou bien privilégier sur la quotité disponible l'enfant qui poursuivra son activité ?
- Peut-on mettre en place des dons familiaux de sommes d'argent, ceux-ci étant exonérés de droits de donation jusqu'à un certain seuil ou un Pacte Dutreil avec engagement de conservation de droits sociaux pour une exonération partielle de leur transmission via l'art 787 B du CGI (que nous verrons infra)?

Ce cheminement interrogatif permet d'examiner le patrimoine tant professionnel que personnel, dans le but d'envisager des solutions adéquates afin de pérenniser l'outil de travail dans le cadre de sa transmission.

D'un point de vue purement civil, la transmission de l'entreprise agricole peut avoir lieu du vivant de l'exploitant (Titre 1) ou après son décès (en l'ayant anticipée ou non), ce qui sera envisagé postérieurement (Titre 2).

Concernant les conséquences fiscales de cette transmission d'exploitation, il faut savoir que, quel que soit le mode juridique employé, ladite transmission a pour effet de conduire l'exploitant en place à cesser son activité.

Aussi, avant d'envisager les conséquences fiscales de la transmission, qui seront analysées pour chaque mode juridique, il convient de préciser le coût de la cessation d'activité et notamment de la taxation ou non des plus-values sur les immobilisations affectées à leur activité professionnelle.

A ce titre, les dispositions de l'article 151 septies du CGI, que nous verrons plus loin, déterminent les conditions dans lesquelles les plus-values réalisées dans le cadre de l'activité agricole sont exonérées. Selon les seuils prévus par ce texte, les plus-values sont exonérées en totalité ou seulement en partie sous réserve que l'activité ait été exercée pendant au moins 5 ans (il y a un cas particulier pour les exploitants relevant du forfait collectif).

TITRE I.- LA TRANSMISSION ENTRE VIFS

Comme nous l'avons évoqué en introduisant ces travaux, la transmission du vivant des parties s'opérera, selon leur souhait, soit immédiatement de manière totale lorsqu'elle couvrira l'ensemble de l'entreprise, par le biais d'une cession à titre onéreux ou à titre gratuit (Chapitre 1), soit partiellement lorsqu'elle ne concernera qu'une partie de l'exploitation seulement avant transmission progressive.

Dans la pratique, il convient alors de s'interroger préalablement à la transmission sur la capacité financière du cédant de « faire don » ou non de l'entreprise, sur les projets « post-transmission » ... enfin, se demander si le cédant continuera ou non à faire partie de la vie de l'entreprise cédée...d'où une transmission partielle et progressive (Chapitre 2).

Chapitre I.- Transmission immédiate

L'entrepreneur agricole qui souhaite réduire son activité, ou y mettre fin, a la faculté de transférer, immédiatement, tout ou partie de son entreprise.

La transmission à titre onéreux (section 1) a pour objectifs la valorisation du prix de cession. Selon la forme juridique de l'exploitation agricole transmise, il pourra s'agir de la vente d'un fonds agricole (ou une location-gérance), de la cession de droits sociaux d'une société agricole, de la cession d'un bail cessible ou d'un fermage dans le cadre intrafamilial.

Et d'un point de vue antagoniste, la transmission entre vifs à titre gratuit (section 2) s'opère par un transfert au cessionnaire sous forme de donation.

Aussi:

- Lorsque l'entrepreneur agricole est établi en faire-valoir direct, c'est-à-dire propriétaire du fonds qu'il met en valeur, il va pouvoir effectuer, indifféremment, une transmission à titre onéreux ou une transmission à titre gratuit, et va même pouvoir combiner plusieurs procédés juridiques de transmission tels que la location de ses terres.

Ainsi, au moment où ledit exploitant désire cesser son activité et céder son entreprise, il pourra louer ses terres à son successeur, ce, sauf lorsque ce cédant a l'obligation de poursuivre la mise en valeur de ladite exploitation pendant un certain temps (seront ainsi envisagés les obstacles à l'immédiateté de la transmission dans une section 3). Il aura ainsi le choix entre plusieurs types de baux: bail de 9 ans, bail cessible, bail à long terme...sachant que le versement d'un "pas-de-porte" est prohibé par la loi.

- Lorsqu'il n'est établi qu'en faire-valoir indirect, c'est-à-dire titulaire d'un bail rural, la transmission de son entreprise nécessitera une renonciation audit bail, par le biais d'une résiliation ou d'un non renouvellement de bail (sauf bail cessible, comme nous le verrons):

* En effet, comme en dispose l'article L411-35 alinéa 1 du code rural: sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial et nonobstant les dispositions de l'article 1717 du code civil, toute cession de bail sera interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur ou – copreneurs – participant à l'exploitation (*"l'affirmation jurisprudentielle de l'obligation personnelle d'exploiter pesant sur chacun des copreneurs, les privant, en cas de manquement à cette obligation essentielle, de la faculté de céder leur bail dans les conditions de l'article L411-35 du Code rural et de la pêche maritime"⁴⁷)* ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

En pratique, afin que le descendant puisse bénéficier d'un nouveau bail, le notaire peut, sous réserve de l'accord du bailleur et de l'ascendant, inclure dans un seul et même acte la résiliation de bail de l'ascendant et la location consentie au profit du descendant.

Ainsi, l'ascendant, preneur sortant du fonds loué, pourra céder à son descendant, preneur entrant, les éléments corporels de l'entreprise agricole (matériel et cheptel), ainsi que les éléments incorporels tels que les améliorations culturales qu'il a pu réaliser (drainage, fumures et arrière-fumures, etc...). En effet, d'après l'article L411-75 du Code Rural, 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. Et dans le cas où elles seraient apportées à une société, les améliorations ainsi transférées donneront lieu à l'attribution de parts au profit du cédant.

* Si l'entreprise agricole est transmise à toute autre personne que le conjoint ou un descendant du fermier cédant, ce dernier devra renoncer au renouvellement de son bail, ou le résilier (s'il remplit les conditions afférentes à la résiliation). Il pourra céder les éléments de son entreprise (matériel, cheptel, etc...) à son successeur, sauf à dissimuler une cession de bail prohibée.

⁴⁷ M. JOFFRE-ANGOT, *Situation des copreneurs dans le cadre de la cession de bail*, Revue de Droit Rural LexisNexis n° 409, Janvier 2013, p.38.

Enfin, que la transmission soit effectuée à titre onéreux ou gratuit, il convient pour le notaire de rappeler à ses clients l'utilité du tutorat en entreprise, institué par la loi du 02 août 2005⁴⁸, qui s'adresse aux cédants d'affaires artisanales, commerciales ou de services qui partent à la retraite.

A ce titre, il s'agit pour le cédant de signer une convention de tutorat avec le repreneur.

Seuls peuvent devenir tuteurs les anciens propriétaires de l'entreprise, c'est-à-dire les entrepreneurs individuels, les associés uniques d'EURL et les gérants majoritaires de SARL, la convention de tutorat devant être conclue au plus tard dans les 60 jours qui suivent la date de cession de l'entreprise.

Sa durée minimale est de deux mois et ne peut excéder un an. Le cédant a le droit de recevoir une rémunération du repreneur, qui est cumulable avec sa pension de retraite. Il a aussi la possibilité d'obtenir une prime de transmission non imposable s'élevant à 1.000, 00 €⁴⁹. Il faut qu'il en fasse la demande à la caisse du régime social des indépendants dont il dépend dans les trois mois suivant la date de liquidation de sa pension de retraite.

Section I.- La transmission à titre onéreux

Il conviendra d'aborder la transmission à titre onéreux tant d'un point de vue civil, que fiscal:

§1.- Dispositif civil

En pratique, l'exploitant agricole transfère souvent de façon séparée les éléments mobiliers et immobiliers de son entreprise.

Lorsqu'il est propriétaire du fonds, donc établi en faire-valoir direct, le chef d'exploitation va pouvoir utiliser divers modes de transmission, tels que la vente ou la location de ses terres, la constitution d'un groupement foncier, etc...

⁴⁸ Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME.

⁴⁹ Arrêté du 29 mars 2007, publié au JO le 30 mars 2007.

Dans la pratique, que le mode d'exploitation soit en faire-valoir direct ou indirect, la cession à titre onéreux des éléments mobiliers corporels (matériel, stocks, cheptel...) et incorporels (droits à produire, fumures et arrière-fumures...) est très fréquente, que la transmission de l'entreprise s'effectue au profit de tiers ou bien d'héritiers que l'exploitant ne désire pas gratifier dans l'immédiat. Or étant donné la diversité des éléments que comprend l'entreprise agricole, le notaire est amené à combiner plusieurs procédés, tels qu'une cession des éléments mobiliers (corporels et incorporels), alliée à une vente des bâtiments agricoles et à une location des terres. Cependant, faute de moyens financiers, le notaire optera pour la constitution d'une personne morale, comme nous le verrons.

Le principe de la transmission immédiate à titre onéreux de l'exploitation agricole trouve néanmoins exception lorsque le cédant a l'obligation de poursuivre la mise en valeur de ladite exploitation pendant un certain temps (Voir infra).

§2.- Incidences fiscales

Nous envisagerons tout d'abord quel peut être le coût d'une transmission à titre onéreux, avant de pouvoir l'optimiser.

A) Coût de la transmission à titre onéreux de l'entreprise individuelle

1) L'impôt sur le revenu

a) Principe d'imposition immédiate des bénéfices et des plus-values

Par principe, la vente pure et simple de l'entreprise agricole et des éléments qui lui sont affectés déclenche l'imposition immédiate des bénéfices non encore taxés et de l'ensemble des plus-values de cession.

Plus précisément, au titre des conséquences liées à ladite cessation d'activité, l'imposition porte donc sur les bénéfices de l'exercice en cours à la date de la cession, et, s'il y

a lieu, sur les plus-values résultant de la cession des éléments de l'actif immobilisé (locaux, clientèle, matériel, outillage, etc.), comme en disposent les articles 201 et 221 du CGI.

Ainsi, lorsque l'entreprise relève du régime du bénéfice réel normal ou simplifié, l'imposition immédiate porte (sous réserve des règles particulières propres à certains cas de cessation) sur les éléments suivants :

- bénéfices d'exploitation réalisés depuis la fin du dernier exercice taxé, déterminés dans les conditions de droit commun ;

- bénéfices en sursis d'imposition et, en particulier, provisions précédemment constituées qui deviennent sans objet du fait de la cession ou cessation ;

- plus-values (ou moins-values) d'actif immobilisé, réalisées ou constatées à l'occasion de la cession ou cessation⁵⁰.

En cas de cession ou cessation partielle d'entreprise, le service des impôts peut, par tolérance et sauf demande contraire du contribuable, s'abstenir d'établir immédiatement l'imposition des bénéfices et des plus-values afférents à la branche ou à l'établissement cédé ; ces bénéfices sont alors taxés, à l'expiration de l'exercice en cours, en même temps que les résultats de la branche d'activité conservée⁵¹.

b) Tempéraments

- Déficits et reports déficitaires

Si l'exercice de cession ou cessation est déficitaire, le déficit est imputable sur le revenu global de l'exploitant, dans les conditions habituelles, lorsque l'entreprise relève de l'impôt sur le revenu.

⁵⁰ Le fait pour un exploitant individuel de conserver, postérieurement à la cessation de son activité, tout ou partie de ses éléments d'actif est constitutif d'un retrait dans le patrimoine privé, générateur de plus-values.

⁵¹ D. adm. 4 A-633 n° 39 à 42.

En revanche, en matière d'impôt sur les sociétés, la cession ou cessation entraîne la perte du droit au report des déficits, sauf cas particuliers de dérogation.

L'administration admet que les anciens amortissements réputés différés (ARD) constitués par un exploitant individuel, non encore imputés à la date de sa cessation d'activité, peuvent être déduits du revenu global de l'année considérée et des six années suivantes⁵². Mais elle refuse l'attribution aux associés d'une société de personnes dissoute des ARD constitués par celle-ci qui n'ont pu être imputés avant la dissolution⁵³.

- Mécanismes d'exonération de plus-values

L'exploitant qui cède son entreprise agricole peut bénéficier d'exonération de plus-value. Quant aux conditions d'application, il convient, pour le lecteur, de se référer au tableau récapitulatif, infra⁵⁴.

Envisageons de quelles exonérations peut bénéficier l'exploitant qui cède à titre onéreux son entreprise :

1) l'exonération des plus-values prévue par l'article 151 septies A du CGI si la cession à titre onéreux de l'entreprise, dont l'activité a été exercée pendant au moins cinq ans, intervient à l'occasion de son départ à la retraite⁵⁵ ;

2) l'exonération prévue par l'article 238 quindecies du même Code si la valeur du fonds⁵⁶ transmis, après au moins cinq ans d'activité, n'excède pas 300 000 € (pour l'exonération totale) ou 500 000 € (pour l'exonération partielle) ;

3) sachant que ces deux exonérations ne s'étendent pas aux biens immobiliers bâtis ou non bâtis cédés en même temps que l'entreprise individuelle, précisons que les plus-values

⁵² D. adm. 4 B-3512 n° 21.

⁵³ Rép. Dubernard : AN 10-3-1997 p. 1184 n° 40548.

⁵⁴ V. tableau récapitulatif des exonérations de plus-values, en **Annexe 8**.

⁵⁵ Précision étant faite qu'une condition d'absence de contrôle de l'entreprise cessionnaire par le cédant est exigée.

⁵⁶ Ledit régime s'applique à la vente ou transmission à titre gratuit (donation, succession) d'une entreprise individuelle ou d'une branche d'activité par une entreprise IR ou IS, ou à un apport en société d'une entreprise individuelle ; en ce cas de cession à titre onéreux, une condition d'absence de contrôle de l'entreprise cessionnaire par le cédant est exigée.

dégagées par la vente de ces biens⁵⁷ (ou titres de sociétés assimilés) sont imposées après application d'un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième, ce qui aboutit à leur exonération totale au bout de quinze ans (article 151 septies B) ;

4) enfin, si la cession n'ouvre pas droit aux exonérations prévues par les articles 238 quindecies ou 151 septies A du CGI, la loi dispense les petites entreprises de supporter une taxation des plus-values (article 151 septies du C.G.I⁵⁸). Ainsi, la situation du cédant varie suivant que la moyenne des recettes, appréciées hors taxes, réalisées au titre des exercices clos, ramenés le cas échéant à douze mois, au cours des deux années civiles précédentes, excède ou non la limite d'exonération, c'est-à-dire 250 000 € pour les entreprises de vente ou de fourniture de logement et 90 000 € pour les prestataires de services autres que les hôteliers et les loueurs en meublé. En effet:

a) L'entreprise doit être exploitée en nom propre ou en société non soumise à l'impôt sur les sociétés; Il est à noter que l'exonération s'applique aussi à la cession de parts de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. Le seuil de recettes s'apprécie alors au niveau de la société elle-même.

b) L'activité doit être exploitée depuis au moins cinq ans;

c) Les recettes annuelles doivent être inférieures à 250.000 € T.T.C. pour les activités de vente ou à 90.000 € pour les activités de service. Au-delà de ces seuils le taux d'exonération diminue progressivement :

- si la moyenne des recettes excède la limite d'exonération, l'intéressé est soumis au régime des « plus-values professionnelles » pour les cessions des éléments d'actif immobilisé figurant à son bilan : taxation au taux de 16% (le taux global est de 31,50% avec les prélèvements sociaux) des plus-values à long terme (avec possibilité d'étaler le paiement de l'impôt en cas d'octroi d'un crédit-vendeur⁵⁹) et taxation au taux normal des plus-values à

⁵⁷ A l'exclusion des terrains à bâtir.

⁵⁸ Ledit régime s'applique à la vente ou transmission à titre gratuit (donation, succession) d'une entreprise individuelle, ou à un apport en société d'une entreprise individuelle.

⁵⁹ En cas de cession de l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice de l'activité professionnelle ou d'une branche complète d'activité, le vendeur qui accepte un paiement différé ou échelonné du prix (crédit vendeur) peut demander un étalement du paiement de l'impôt suivant le même calendrier, sans toutefois pouvoir dépasser le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la cession. La demande

court terme (sans possibilité d'étalement sur trois ans puisqu'il s'agit ici par hypothèse d'une vente en fin d'exploitation, mais le système du quotient prévu à l'article 163-0 A du CGI est éventuellement applicable). Toutefois, rappelons que le cédant peut bénéficier d'une exonération partielle lorsque son chiffre d'affaires excède les seuils de 250 000 € ou 90 000 €, mais sans dépasser respectivement 350 000 € ou 126 000 €.

- si la moyenne des recettes n'a pas dépassé la limite d'exonération des plus-values (250 000 € ou 90 000 €), il est nécessaire de faire la distinction suivante :

- La plus-value de cession porte sur un terrain à bâtir. Dès lors que le terrain vendu figurait au bilan de l'entreprise agricole cédante, la plus-value de cession est en principe imposable selon les règles des plus-values professionnelles quel que soit le montant des recettes ;

- La plus-value de cession porte sur d'autres éléments de l'actif immobilisé (fonds agricole ainsi que bâtiments professionnels non conservés dans le « patrimoine privé »). Dans ce cas, la plus-value est exonérée si l'activité professionnelle est exercée depuis cinq ans au moins à la date de la cession. Si cette condition n'est pas remplie, elle est taxée suivant le régime des « plus-values professionnelles », avec, le cas échéant, application aux plus-values à court terme du système du quotient prévu à l'article 163-0 A du CGI.

Hormis ces conséquences liées à la cessation d'activité, la transmission à titre onéreux de l'exploitation entraîne différents événements:

2) Les droits d'enregistrement

a) La cession à titre onéreux de l'ensemble de l'exploitation, bâtiments, terres et matériel

Elle est passible du droit de vente des immeubles ruraux:

d'étalement peut être jointe à la déclaration de revenus ou adressée au comptable du Trésor chargé du recouvrement dès réception de l'avis de recouvrement (Inst. CP 03-056-A1).

- taux de droit commun de 5,09006 %. A noter que depuis le 1er mars 2014, l'article 77 de la loi de finances pour 2014 a offert aux conseils généraux la faculté d'augmenter le taux du droit départemental de vente d'immeubles au-delà de 3,8% et dans la limite de 4,5%. Une telle augmentation fait passer le taux global maximum des droits d'enregistrement de 5,09006 % à **5,80665%**.
- et **0,71498 %** pour le taux réduit (0,70%⁶⁰ de taxe départementale + FAR 2,14% sur la taxe départementale soit 0,01498%⁶¹).

Les droits d'enregistrement étant légalement dus par l'acquéreur, le cédant ne doit supporter ces droits que si le contrat les a mis expressément à sa charge, ce qui n'est pas usuel.

En revanche, l'acte constatant la cession amiable du cheptel et des autres éléments mobiliers de l'exploitation est enregistré au droit fixe de 125 euros (article 732 du CGI). Aussi dans la pratique, l'exploitant a souvent intérêt à séparer les éléments de son exploitation:

- en vendant le matériel,
- et en louant les terres et les bâtiments.

En outre, la cession de l'exploitation ou de certains de ses éléments est susceptible de bénéficier d'un régime favorable:

b) La cession à un jeune agriculteur (article 1594 F quinquies E. I. et E. II.62 du C.G.I.)

Sont ainsi, sous conditions, soumises à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,71498 % les acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les zones de revitalisation rurale (définies au II de l'article 1465 A), qui sont effectuées par les agriculteurs bénéficiaires des aides à l'installation des jeunes agriculteurs (prévue aux articles

⁶⁰ Article 1594 F quinquies du CGI

⁶¹ Article 1647 V b du CGI.

⁶² Article modifié par Ordonnance n°2011-864 du 22 juillet 2011 – art. 5 et par Décret n°2008-294 du 1er avril 2008 - art. 1.

D. 343-9 et D. 343-13 du code rural), que les intéressés soient exploitants individuels ou associés d'une société civile à objet agricole, pour la fraction du prix ou de la valeur n'excédant pas 99 000 euros, quel que soit le nombre des acquisitions, sous réserve:

- qu'elles interviennent au cours des quatre années suivant l'octroi des aides,

- et que l'acte précise la valeur des terres acquises depuis cette date par l'acquéreur ayant bénéficié du tarif réduit et soit appuyé d'un certificat délivré sans frais par le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt précisant la date de l'octroi des aides.

Il en va de même pour les acquisitions d'immeubles ruraux situés dans les mêmes zones, sous réserve que l'acquéreur prenne, dans l'acte d'acquisition, l'engagement, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de justifier, au plus tard au terme d'un délai d'un an à compter de la date du transfert de propriété, que le bien acquis a été donné à bail à long terme ou à bail cessible à un jeune agriculteur bénéficiaire des aides à l'installation.

Ce taux s'applique aux acquisitions effectuées par l'acquéreur à hauteur d'une valeur globale n'excédant pas 99 000 euros.

c) La cession au preneur en place (article 1594 F quinquies D du CGI)

Dans la mesure où l'exploitation a été donnée en location, le fermier pourra l'acquérir plus tard, en cas de mutation à titre onéreux (de la propriété, d'usufruit⁶³ ou de nue-propriété) par le propriétaire, avec le bénéfice du régime de l'article 1594 F quinquies du CGI (taxe de publicité foncière ou droit d'enregistrement à 0,71498 %), applicable notamment aux ventes et soultes d'échanges⁶⁴, si les conditions imposées par ce texte sont réunies; pour cela, il faut:

- Qu'au jour de l'acquisition les immeubles soient exploités en vertu d'un bail consenti à l'acquéreur, à son conjoint, à ses ascendants ou aux ascendants de son conjoint et enregistré ou déclaré depuis au moins deux ans ;

⁶³ Pour l'acquisition seulement temporaire d'un usufruit, l'administration fiscale n'a, à ce jour, pris aucune position ; Virginie GELU-LAFARGUE, *Incidences pratiques -juridiques et fiscales- de la vente temporaire d'usufruit en droit rural*, Fiche Nota Bene, janv. 2008.

⁶⁴ Mém. Prat. Francis Lefebvre, Agriculture 2007-2008, n° 18630).

- Que l'acquéreur prenne l'engagement, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de mettre personnellement en valeur lesdits biens pendant un délai minimal de cinq ans à compter de la date du transfert de la propriété. A défaut d'exécution de cet engagement ou si les biens sont aliénés à titre onéreux en totalité ou en partie dans ce délai de cinq ans, l'acquéreur ou ses ayants cause à titre gratuit sont, sous réserve du cas de force majeure, déchus de plein droit du bénéfice du taux réduit pour les immeubles dont ils cessent l'exploitation ou qui sont aliénés à titre onéreux. Toutefois, l'aliénation du bien acquis consentie à titre onéreux par l'acquéreur à un descendant ou au conjoint de celui-ci n'entraîne pas la déchéance du bénéfice du taux réduit, si le sous-acquéreur s'engage à poursuivre personnellement l'exploitation jusqu'à l'expiration du délai de cinq ans à compter de la date du transfert de propriété initial.

Lorsque l'aliénation du bien acquis avec le bénéfice du taux réduit procède d'un échange, l'engagement pris par l'acquéreur est reporté sur les biens ruraux acquis en contre-échange à la condition que ces biens aient une valeur au moins égale à celle des biens cédés.

L'apport du bien acquis dans les conditions prévues au premier et au deuxième alinéa à un groupement foncier agricole, à un groupement d'exploitation en commun, à une exploitation agricole à responsabilité limitée ou à une société civile d'exploitation agricole ne peut avoir pour effet de remettre en cause la perception de la taxe de publicité foncière au taux réduit, sous réserve que l'apporteur prenne dans l'acte d'apport l'engagement pour lui, son conjoint et ses ayants cause à titre gratuit de conserver les parts jusqu'à l'expiration du délai de cinq ans à compter de la date du transfert de propriété initial.

Lorsque la jouissance de biens acquis dans les conditions prévues aux deux premiers alinéas est concédée à titre onéreux à l'une des sociétés visées au troisième alinéa, le bénéfice du taux réduit est maintenu si l'acquéreur ou ses ayants cause à titre gratuit continuent de mettre personnellement en valeur lesdits biens dans le cadre de la société, jusqu'à l'expiration du délai de cinq ans à compter de leur date d'acquisition.

Enfin, il convient de préciser qu'il en va de même pour les acquisitions d'immeubles visées, faites sous les mêmes conditions en vue de l'installation d'un descendant majeur de l'acquéreur. En pareil cas, l'engagement d'exploiter est pris par le descendant. L'aliénation ou

la location du bien acquis consentie à titre onéreux par l'acquéreur au descendant installé n'entraîne pas la déchéance du bénéfice du taux réduit.

d) La dation à paiement dans le cadre du salaire différé

Il peut être attribué certains biens de l'exploitation à l'enfant, successeur de son père, à titre de dation en paiement pour le règlement de son salaire différé: transfert de matériel, de cheptel ou du fonds agricole, ou encore de terres. Un tel allotissement ne donne lieu à la perception d'aucun droit d'enregistrement (articles L321-17 al 4 du Code rural⁶⁵ et 1037 du C.G.I.), sauf cas d'attribution d'un immeuble, où une taxe de publicité foncière ou un droit d'enregistrement de 0,71498 % est dû (article 1020 du C.G.I.⁶⁶), à l'exclusion de tout droit de partage.

Il convient aussi d'apprécier les conséquences fiscales de cette dation en paiement selon la situation de l'ascendant, tant au regard de la TVA que des impôts directs (étudiés infra⁶⁷).

Il est enfin à préciser que "*pour la première fois, dans un arrêt⁶⁸ publié au Bulletin, la Cour de cassation énonce, dans un attendu de principe que "le descendant d'un exploitant qui a participé partiellement à l'exploitation ne peut bénéficier que d'une créance de salaire différé partielle"*⁶⁹.

e) Acquisitions de bois et forêts et de terrains nus à reboiser (CGI art 1137)

⁶⁵ Article modifié par la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 13 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007.

⁶⁶ Article modifié par la loi n°2009-1673 du 30 décembre 2009 – art. 77 (V) et par la loi n°2007-211 du 19 février 2007 - art. 3 JORF 21 février 2007.

⁶⁷ Le salaire différé sera étudié infra : Les formes de la transmission, La transmission à cause de mort, Les outils de transmission à cause de mort, tenant à la personne, le salaire différé.

⁶⁸ Cass. 1ère civ., 8 juill. 2009, n°08-13.972: Jurisdata n°2009-049074; Bull. civ. 2009,I, n°169; Bull. Inf. C. cass. 1er févr. 2010, n°146, p. 56.

⁶⁹ R. LE GUIDEC, H. BOSSE-PLATIERE, *Chronique Droit patrimonial de la famille, Revue de Droit Rural, LexisNexis Jurisclasseur, décembre 2010*

Depuis le 1er janvier 2005, les conseils généraux et les conseils municipaux peuvent exonérer chacun pour leur part les acquisitions de bois et forêts et de terrains nus non frappés d'interdiction de boisement, constatées par acte authentique signé avant le 1er janvier 2011, si l'acquéreur prend l'engagement:

- dans l'acte d'acquisition ou dans un acte complémentaire, de reboiser les terrains nus dans un délai de cinq ans,

- et de présenter dans le même délai une des garanties de gestion durable prévues par l'article L 8 du Code forestier. La délibération, qui doit être notifiée aux services fiscaux avant le 31 mars de chaque année, prend effet le 1er juin.

Le non-respect de ces engagements entraîne l'exigibilité des droits dont l'acquéreur a été exonéré, un droit supplémentaire de 1 % et l'intérêt de retard (CGI art. 1840 G ter).

3) La TVA

L'entreprise agricole peut comprendre :

- des immeubles (bâtiments d'exploitation notamment) ;
- des matériels divers, considérés comme des immobilisations ;
- des biens ne constituant pas des immobilisations (animaux, semences, engrais) ;
- des récoltes en terre.

Le régime de ces opérations varie en fonction de la situation fiscale du cédant et du cessionnaire.

Ainsi, la cession à titre onéreux de l'entreprise agricole entraîne soit la régularisation, soit la soumission à la TVA desdits biens (matériel, animaux, semences, engrais).

Toutefois, les parties redevables de la TVA peuvent se dispenser des obligations relatives à la TVA en se soumettant à la procédure dite d'engagement, en cas de transfert d'une universalité totale ou partielle de biens (article 257 bis du C.G.I.) : la dispense de taxation et de régularisations ne nécessite plus, comme auparavant, d'engagement dans l'acte,

ni de déclaration en double exemplaire au service des impôts. En revanche, le cédant et le bénéficiaire de la transmission d'universalité doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « autres opérations imposables »⁷⁰.

Dans l'hypothèse d'une mutation à titre onéreux d'une exploitation entre un cédant assujetti non redevable et un cessionnaire redevable, le cédant n'a aucune opération à réaliser, mais peut cependant délivrer au cessionnaire les documents (notamment factures) nécessaires à l'exercice, par ce dernier, de ses droits à déduction. En effet, le cessionnaire est dans la situation du nouveau redevable. En conséquence, il peut opérer la déduction :

- de la TVA ayant grevé les biens constituant des immobilisations et qui n'ont pas encore été utilisés lors de la cession (bâtiments, matériels) ;

- d'une fraction de la TVA ayant grevé les biens constituant des immobilisations en cours d'utilisation ;

- de la TVA ayant grevé les biens ne constituant pas des immobilisations en stock lors de la cession : semences, aliments du bétail, engrais non semés, animaux (les récoltes en terre, les arbres plantés, de même que les engrais semés, ne sont pas considérés comme des biens neufs⁷¹).

En revanche, en cas de cession totale ou partielle d'une exploitation par un exploitant redevable de la TVA à un exploitant non redevable, la taxation est exigible sur les mêmes biens mobiliers d'investissement.

Concernant les ventes d'immeubles, elles demeurent exonérées, sauf s'il s'agit de leur première mutation dans les 5 ans de l'achèvement (avec régularisations éventuelles).

4) Impôts directs locaux

⁷⁰ Instr. 20 mars 2006 : BOI 3 A-6-06 (CGI, art. 287, 5-c).

⁷¹ Doc. adm. 3 I 1342, 30 mars 2001, § 45.

En cas de vente d'une entreprise individuelle en cours d'année, la taxe foncière reste due, pour l'année entière, par le vendeur, à raison des locaux et des terrains cédés au nouvel exploitant. Mais le cédant et l'acquéreur peuvent, bien entendu, prévoir dans l'acte de vente un partage différent de la taxe foncière, par exemple une répartition prorata temporis.

5) Formalités fiscales diverses

Dans le délai de soixante jours imparti pour la déclaration des bénéfices⁷² (non encore taxés) de l'exercice en cours de la cession, l'entreprise doit en outre :

- souscrire la déclaration des salaires payés depuis le 1^{er} janvier de l'année de la cession (et s'il y a lieu acquitter la taxe sur les salaires correspondante) ;
- régulariser sa situation au regard de la taxe d'apprentissage, de la participation à la formation professionnelle continue et de la participation-construction.

Par ailleurs, le service des taxes sur le chiffre d'affaires doit être informé de la cession dans les trente jours de cet événement. La déclaration de TVA doit également être souscrite dans les trente jours de la cession, ce délai étant porté à soixante jours pour les entreprises placées sous le régime simplifié d'imposition.

B) Optimisation de la transmission à titre onéreux

1) *Un coût limité par le Plan crédit-transmission*

La loi d'orientation agricole⁷³ a créé un dispositif spécifique destiné à favoriser l'installation des jeunes agriculteurs, en incitant les exploitants, à l'occasion de la transmission de leur exploitation à ces jeunes agriculteurs qui s'installent, à conclure un contrat de vente progressive assorti d'un avantage fiscal: une réduction d'impôt de 50 % sur les intérêts stipulés (CGI, art. 199 viciés A).

⁷² Pour permettre l'établissement immédiat de l'imposition afférente aux bénéfices non encore taxés, le cédant doit adresser à l'administration une déclaration spéciale dans un délai de 60 jours calculé à partir de la première publication de la cession dans un journal d'annonces légales, publication qui doit elle-même être faite dans les 15 jours de la cession.

⁷³ L. N° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 16 : JO, 6 janv.

Ainsi, les contribuables domiciliés en France qui cédèrent une exploitation à un jeune agriculteur en lui accordant un différé de paiement pouvaient bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des intérêts perçus. Le mécanisme, codifié sous l'article 199 viciés A nouveau du CGI s'appliquait aux ventes intervenues entre le 18 mai 2005 et le 31 décembre 2010.

Les conditions d'application de la réduction d'impôt pour transmission d'une exploitation agricole ont été précisées dans une instruction du 30 mai 2006⁷⁴.

Attention : les dispositions de l'article 199 viciés A du Code général des impôts étaient toutefois applicables à raison des ventes intervenues entre le 18 mai 2005 et le 31 décembre 2010 seulement. Ce dispositif n'a pas été reconduit pour les années suivantes.

a) Les conditions d'application

- Les biens vendus sont :

- l'ensemble des éléments de l'actif affectés à l'exercice d'une activité agricole ;
- une branche complète d'activité ;
- ou l'intégralité des parts d'un groupement ou d'une société agricole dans lequel ils exercent.

- Les acquéreurs

Ils doivent être des exploitants agricoles âgés de moins de 40 ans, qui s'installent ou sont installés depuis moins de 5 ans.

- Le formalisme

⁷⁴ Instr. 30 mai 2006 : BOI 5 B-18-06.

Le contrat de vente doit être passé en la forme authentique. En ce qui concerne les modalités du différé de paiement, le paiement d'au moins la moitié du prix de cession intervient à la date de conclusion du contrat. Le solde est réglé au cours d'une période comprise entre la huitième et la douzième année qui suit celle de cet événement. Le prix est payé en numéraire. La rémunération du différé de paiement est définie en fonction d'un taux d'intérêt arrêté à la date du contrat dans la limite du taux de l'échéance constante à 10 ans.

b) Le montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est égale à 50 % des intérêts imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Ces intérêts sont retenus dans la limite annuelle de 5 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de 10 000 € pour les contribuables mariés ou pour les partenaires liés par un pacte civil de solidarité soumis à une imposition commune. Elle s'applique au titre de l'année de perception des intérêts.

c) Une remise en cause possible de la réduction d'impôt

En cas de résolution, annulation ou rescision pour lésion du contrat de vente, les réductions d'impôt obtenues font l'objet d'une reprise au titre de l'année de réalisation de l'un de ces événements.

2) *Incidences fiscales de la cession à titre onéreux de droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel*

a) Impôt sur le revenu

- Taxation des bénéfices

Il peut être effectué un arrêté intermédiaire en cas de cession des parts d'un associé d'une société de personnes en cours d'exercice.

Ainsi, en cas de transmission à titre gratuit (entre vifs ou par décès) ou de cession à titre onéreux en cours d'exercice des parts d'un associé d'une société de personnes à activité agricole, les associés peuvent, sous conditions, arrêter un résultat intermédiaire à la date de cette transmission ou de ce rachat, afin d'éviter que l'imposition du résultat de l'exercice ne pèse que sur les seuls associés présents à la clôture (CGI, Ann. III, art. 73 D et Ann. III, art. 38 sexdecies U, Ann. III, art. 38 sexdecies V et Ann. III, art. 38 sexdecies⁷⁵).

Le régime s'applique à la fois aux cessions, transmissions ou rachats totaux et partiels. Dans ce dernier cas, l'imposition immédiate établie au nom du cédant porte sur les seuls droits cédés ou transmis.

Le cédant sera donc immédiatement imposable sur la quote-part qui lui revient dans le résultat intermédiaire réalisé entre la fin de la dernière période d'imposition et la date de la transmission ou du rachat des parts. Et à la date de clôture normale de l'exercice, la part de résultat revenant au nouvel associé à raison de ses droits sera diminuée de la part de résultat déjà imposée au nom du cédant, la situation des autres associés n'étant pas modifiée.

- Taxation des plus-values

La cession des titres de la société agricole entraîne, en premier lieu, le paiement de l'impôt en sursis grevant les plus-values dégagées lors de l'apport des éléments non amortissables (à condition, bien entendu, que l'opération d'apport ait été placée sous le régime de l'article 151 octies du CGI). Naturellement, aucun impôt n'est dû lorsque ces plus-values ont bénéficié d'une exonération totale ou partielle, comme nous l'avons vu, soit en application de l'article 151 septies du CGI (recettes inférieures à un certain seuil), soit des articles 238 quaterdecies ou 238 quindecies du même Code (exonération liée à la valeur de l'exploitation).

Concernant la plus-value éventuellement acquise par les titres depuis la création de la société, elle est normalement imposable. Toutefois, il convient d'établir une distinction selon le régime fiscal de la société :

⁷⁵ Instr. 18 juill. 2001 : BOI 5 E-12-01.

Dans les Sociétés agricoles soumises à l'IR

La plus-value est imposable au taux de 16% (le taux global est de 31,50% avec les prélèvements sociaux), applicable aux plus-values professionnelles à long terme, si la société relève de l'impôt sur le revenu (article 39 duodécies du CGI modifié par ordonnance du 26 juin 2014⁷⁶). En effet, le régime des plus-values mobilières privées n'est pas applicable lorsqu'un contribuable, personne physique, exerce dans le cadre d'une société de personnes une activité professionnelle BIC, BA réels ou BNC : ses droits ou parts sont considérés fiscalement comme des « éléments d'actif affectés à l'exercice de la profession »⁷⁷.

Toutefois, la plus-value réalisée peut bénéficier, le cas échéant, soit de l'exonération totale ou partielle prévue à l'article 151 septies du CGI (régime des petites entreprises) ou à l'article 238 quindecies (entreprises dont la valeur n'excède pas 500 000 €), soit de l'exonération prévue par l'article 151 septies A du même Code en cas de cession intervenant dans le cadre du départ à la retraite de l'exploitant.

Ces différents régimes d'exonération ont été détaillés supra dans le cadre de la cession d'entreprise individuelle, mais il convient d'apporter une précision à l'article 151 septies du CGI. L'administration fiscale a, en effet, commenté ce dispositif dans une instruction du 11 avril 2008⁷⁸, que les praticiens attendaient impatiemment. Sont concernées, les sociétés civiles agricoles non soumises à l'IS, à savoir : GAEC, EARL, GFA exploitant, SCEA.

Le contenu de cette doctrine sera repris ci-après⁷⁹. Il faut particulièrement noter les points forts suivants :

- contrairement à ce qu'avait pu laisser entendre une récente réponse du ministre de l'agriculture⁸⁰, la condition de durée d'activité de 5 ans reste en principe appréciée au niveau de la société ;

⁷⁶ Ordonnance n°2014-696 du 26 juin 2014, art. 2.

⁷⁷ Autrement dit, les droits sociaux détenus par l'associé sont censés constituer un actif professionnel personnel distinct de l'actif social. Cette assimilation a pour conséquences, d'une part, la possibilité de déduire les frais d'acquisition des parts et certaines charges d'ordre personnel, d'autre part, la taxation des plus-values de cession de ces parts suivant le régime des plus-values professionnelles (article 151 nonies du CGI).

⁷⁸ Instruction fiscale du 11 avril 2008 (BOI 5 E-3-08).

⁷⁹ V. **Annexe 8**.

- en présence de deux conjoints associés exploitants d'une même société, l'exonération est appréciée pour chacun d'eux en fonction de sa propre quote-part dans les recettes. Si les parts détenues sont des biens communs, la quote-part de chaque époux correspondant est en principe fixée à 50 % des parts de communauté ;

- pour les associés non exploitants, l'exonération de l'article 151 septies du CGI continue d'être appréciée en fonction des recettes de la société ou du groupement.

A défaut, les plus-values sont taxées selon le droit commun.

Dans les Sociétés agricoles soumises à l'IS

La loi de Finances pour 2014 en son article 17 a procédé à une nouvelle réforme du régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières ou de droit sociaux des particuliers. Ledit régime ainsi institué s'applique pour les plus-values réalisées à partir du 1er janvier 2014 (taxables en 2015). **Le décret d'application⁸¹ correspondant a été publié au Journal Officiel du 23 octobre 2014.**

Ainsi, les modalités de taxation des plus-values mobilières de cession en 2014⁸² sont:

- ***Suppression de quatre régimes d'exonération:***
 - Régime d'exonération des plus-values de cessions intra-familiales (**Art. 150-0 A-I-3 du CGI**)
 - Régime d'exonération des plus-values de cession jeunes entreprises innovantes (JEI) (**Art. 150-0 A-III-7 du CGI**)
 - Dispositif optionnel de report d'imposition des plus-values (**Art. 150-0 D bis du CGI**)
 - Régime d'abattement conduisant à une exonération des plus-values de cessions des entrepreneurs et dirigeants faisant valoir leur droit à la retraite

⁸⁰ Rép. min. n° 2785 : JOAN Q, 18 sept. 2007, p. 5665.

⁸¹ Décret n°2014-1223 du 21 octobre 2014.

⁸² Source : Compte-rendu du déjeuner de presse intitulé « Loi de finances...ou jeu de l'oie ? » du mardi 26 novembre 2013 dans les salons de SwissLife Banque Privée et animé par Anne Batsale et Erwan Grumellon.

(Art. 150-0 D ter du CGI). Il convient de préciser que c'est le mécanisme d'abattement dégressif tel qu'on le connaissait qui disparaît au profit d'un **abattement forfaitaire de 500.000 €** et de l'**abattement dit « incitatif » sur le surplus** de plus-value.

- *Mécanismes d'abattement applicables:*

1/Le mécanisme d'abattement pour durée de détention dit « de droit commun »:

Il est codifié sous l'article **150-0 D-1 ter** nouveau du CGI qui s'applique pour les plus-values dégagées en 2013, et porte sur les cessions réalisées depuis le 1er janvier 2014.

Ainsi, cet abattement est égal à :

50 % du montant des gains nets lorsque les actions, parts, droits ou titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans à la date de la cession

65 % du montant des gains nets lorsque les actions, parts, droits ou titres sont détenus depuis au moins huit ans à la date de la cession.

Durée de détention % d'abattement

< 2 ans	0 %
> 2 ans et < 8 ans	50%
> 8 ans	65%

Cet abattement s'applique pour l'assiette de l'impôt sur le revenu mais pas pour l'assiette des prélèvements sociaux (15,5%). De même la contribution exceptionnelle de 3% et 4% sur les hauts revenus est calculée sur le montant de la plus-value avant abattement pour durée de détention.

Durée de détention	Abattement	5,50%⁸³	14%	30%	41%	45%	48%⁸⁴	49%⁸⁵
Moins de 2 ans	0%	20,72%	28,79%	43,97%	54,41%	58,21%	61,21%	62,21%
De 2 à 8 ans	50%	17,97%	21,79%	28,97%	33,91%	35,71%	38,71%	39,71%
Plus de 8 ans	65%	17,14%	19,69%	24,47%	27,76%	28,96%	31,96%	32,96%

2/ Le mécanisme d'abattement pour durée de détention dit « incitatif »:

⁸³ Taux d'imposition en fonction de la tranche marginale d'imposition - Prélèvements sociaux au taux de 15,5% inclus, dont 5,1% de CSG déductible

⁸⁴ TMI 45% + contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3%.

⁸⁵ TMI 45% + contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 4%.

Il est codifié sous l'article **150-0 D-1 quater** nouveau du CGI, applicable dès 2013 pour les PME créées depuis moins de dix ans, et porte sur les cessions réalisées depuis le 1er janvier 2014.

Ainsi, cet abattement est égal à :

50 % de leur montant lorsque les actions, parts ou droits sont détenus depuis au moins un an et moins de quatre ans à la date de la cession ;

65 % de leur montant lorsque les actions, parts ou droits sont détenus depuis au moins quatre ans et moins de huit ans à la date de la cession ;

85 % de leur montant lorsque les actions, parts ou droits sont détenus depuis au moins huit ans à la date de la cession.

Durée de détention % d'abattement

< 1 an	0 %
> 1 an et < 4 ans	50%
> 4 ans et < 8 ans	65%
> 8 ans	85%

Cet abattement incitatif ne s'applique qu'aux plus-values de cession de sociétés :

- créées depuis **moins de dix ans** ;
- répondant à la définition de la **PME au sens communautaire**⁸⁶ (Art.199 terdecies-0 A-I-2°-e et f) ;
- passibles de l'**impôt sur les bénéfices** ou d'un impôt équivalent ;
- ayant leur **siège social** dans un **Etat membre de l'UE** ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ;
- exerçant une **activité** commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou **agricole**, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier.

⁸⁶ Cas d'une société:

- qui emploie moins de 250 salariés au 31 décembre de l'une ou l'autre des trois années précédant celle de la cession ;

- son chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou le total de son bilan n'excède pas 43 millions d'euros au titre du dernier exercice clos ; L'administration permet toutefois d'apprécier ces seuils à la clôture de l'un ou l'autre des trois derniers exercices précédant celui de la cession : Inst. 5 C-1-07 n° 176.

- son capital est détenu à hauteur de 75 % au moins, de manière continue au cours du dernier exercice clos, par des personnes physiques ou d'autres sociétés répondant elles-mêmes à la définition des PME (ou par certaines structures de capital-risque).

En outre, ce mécanisme est étendu, pour les plus-values dégagées depuis 2014, à **deux nouvelles situations** :

- **Lorsque la plus-value est réalisée dans les conditions prévues à l'article 150-0 D ter (Départ à la retraite)**
- **Lorsque la plus-value résulte de la cession de droits, détenus directement ou indirectement par le cédant avec son conjoint, leurs ascendants et descendants ainsi que leurs frères et sœurs, dans les bénéfices sociaux d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés ou à un impôt équivalent et ayant son siège dans un Etat membre de l'UE ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales qui ont dépassé ensemble **25 %** de ces bénéfices à un moment quelconque **au cours des cinq dernières années**, pendant la durée de la société, à l'une des personnes mentionnées au présent alinéa, si tout ou partie de ces droits sociaux **n'est pas revendu à un tiers dans un délai de cinq ans**.**

Durée de détention	Abattement 5,50%⁸⁷	14%	30%	41%	45%	48%⁸⁸	49%⁸⁹	
Moins de 1 an	0%	20,72%	28,79%	43,97%	54,41%	58,21%	61,21%	62,21%
De 1 à 4 ans	50%	17,97%	21,79%	28,97%	33,91%	35,71%	38,71%	39,71%
De 4 à 8 ans	65%	17,14%	19,69%	24,47%	27,76%	28,96%	31,96%	32,96%
Plus de 8 ans	85%	16,04%	16,89%	18,47%	19,56%	19,96%	22,96%	23,96%

3/Modification du régime d'exonération de cession de titre de dirigeants partant à la retraite (Art. 150-0 D ter):

L'article 150-0 D ter n'a pas été supprimé, mais modifié.

⁸⁷ Taux d'imposition en fonction de la tranche marginale d'imposition - Prélèvement sociaux au taux de 15,5% inclus, dont 5,1% de CSG déductible.

⁸⁸ TMI 45% + contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3%.

⁸⁹ TMI 45% + contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 4%.

Ainsi, depuis 2014, les plus-values mobilières sont réduites d'un abattement fixe de **500 000 €** et, pour le surplus éventuel et dès lors que les conditions de l'article **150-0 D ter** sont remplies, de l'abattement prévu au nouvel article **150-0 D 1 quater** :

50 % de leur montant lorsque les actions, parts ou droits sont détenus depuis au moins un an et moins de quatre ans à la date de la cession ;

65 % de leur montant lorsque les actions, parts ou droits sont détenus depuis au moins quatre ans et moins de huit ans à la date de la cession ;

85 % de leur montant lorsque les actions, parts ou droits sont détenus depuis au moins huit ans à la date de la cession.

L'abattement de **500.000 €** vient en déduction de la plus-value **avant** application de **l'abattement pour durée de détention**.

Toutefois, l'article 150-0 D ter dans sa rédaction issue de la Loi de finances pour 2014 subordonne l'application de **l'abattement incitatif** au respect d'un certain nombre de **conditions** :

- **La cession doit porter sur l'intégralité des actions**, parts ou droits détenus par le cédant dans la société dont les titres ou droits sont cédés ou sur plus de 50 % des droits de vote ou, en cas de la seule détention de l'usufruit, sur plus de 50 % des droits dans les bénéfices sociaux de cette société ;
- **Le cédant doit** :
 - **Avoir exercé au sein de la société** dont les titres ou droits sont cédés, de manière continue pendant les cinq années précédant la cession et dans les conditions prévues au 1° de l'article 885 O bis, l'une des fonctions mentionnées à ce même 1° ;

Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'exercice d'une profession libérale revêt la forme d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée et que les parts ou actions de ces sociétés constituent des biens professionnels pour leur détenteur qui y a exercé sa profession principale de manière continue pendant les cinq années précédant la cession ;

- **Avoir détenu directement ou par personne interposée** ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de leurs ascendants ou descendants ou de leurs frères et sœurs, **de manière continue pendant les cinq années précédant la cession, au moins 25 %** des droits de vote ou des droits dans les bénéfices sociaux de la société dont les titres ou droits sont cédés ;
- **Cesser toute fonction dans la société** dont les titres ou droits sont cédés et faire valoir ses droits à la retraite dans les deux années suivant ou précédant la cession⁹⁰ ;
- **La société doit exercer une activité** commerciale, industrielle, artisanale, libérale, **agricole** ou financière, à l'exception de la gestion de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, ou a pour objet social exclusif de détenir des participations dans des sociétés exerçant les activités précitées.

Cette condition s'apprécie de manière continue pendant les cinq années précédant la cession ;

- **La société doit être une PME au sens communautaire**⁹¹.
- **Le cédant** ne doit pas détenir, directement ou indirectement, de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de **l'entreprise cessionnaire**.
- **La société doit également être passible de l'impôt sur les sociétés** ou d'un impôt équivalent ou soumise sur option à cet impôt.

⁹⁰ Il est toutefois admis que le départ à la retraite et la cessation des fonctions interviennent indifféremment, l'un avant la cession et l'autre après, sous réserve qu'il ne s'écoule pas un délai supérieur à douze mois entre les deux événements (cessation des fonctions et départ à la retraite, ou inversement) : Inst. 5 C-1-07 n° 150.

⁹¹ Cas d'une société:

- qui emploie moins de 250 salariés au 31 décembre de l'une ou l'autre des trois années précédant celle de la cession ;
- son chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou le total de son bilan n'excède pas 43 millions d'euros au titre du dernier exercice clos ; L'administration permet toutefois d'apprécier ces seuils à la clôture de l'un ou l'autre des trois derniers exercices précédant celui de la cession : Inst. 5 C-1-07 n° 176.
- son capital est détenu à hauteur de 75 % au moins, de manière continue au cours du dernier exercice clos, par des personnes physiques ou d'autres sociétés répondant elles-mêmes à la définition des PME (ou par certaines structures de capital-risque).

La société doit avoir son siège dans un Etat membre de l'UE ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

~ Transfert chez la société de l'imposition des plus-values à court terme dégagées par l'apport des éléments amortissables

La décision de mettre l'entreprise individuelle en société en vue d'en céder les titres présente un intérêt appréciable en raison de la possibilité qu'elle offre à l'exploitant agricole, en optant pour le régime de l'article 151 octies du CGI, de transférer chez la société nouvellement créée l'imposition des plus-values à court terme dégagées par l'apport des éléments amortissables.

En effet, alors que ces plus-values seraient passibles entre les mains du cédant d'une imposition dont le taux maximal atteint 40 %, la société nouvelle, du moment qu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés, supportera cette imposition au taux de 33 1/3 %, éventuellement réduit à 15 % pour une fraction des bénéfices égale à 38 120€ en 2014 (CGI, art. 219) et cela en principe en cinq fractions annuelles (régime de l'article 151 octies du CGI).

Mais cet avantage est contrebalancé par la soumission au taux de 33 1/3 % (ou pour partie de 15 %) des plus-values à long terme dégagées par l'apport de ces mêmes éléments, à moins que l'apporteur n'opte pour l'imposition immédiate au taux réduit (26 %) de ces plus-values.

b) Droits d'enregistrement⁹²

Les cessions de droits sociaux sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur. Il convient, encore ici, d'établir une distinction:

- Pour les cessions d'actions

⁹² Voir tableau récapitulatif en **Annexe 8, 3)**.

Le taux était jusqu'au 6 août 2008 de 1,1 %, plafonné à 4 000 €, pour les cessions d'actions de sociétés non cotées et titres assimilés constatées ou non par un acte (CGI, art. 726⁹³). Il est actuellement en 2014 de l'ordre de 0,1% (depuis le 1er août 2012).

- Pour les cessions de parts sociales

La cession des parts sociales au taux de 5 % (alors à l'époque en vigueur), désormais de 3%, avait longtemps été comparable à la vente des biens immobiliers correspondants, sauf à nuancer la solution en cas de vente de tels immeubles susceptibles de bénéficier de régimes plus favorables, comme nous venons de le voir (vente au fermier en place CGI, art. 1594 F quinquies D, ou à un jeune agriculteur d'un immeuble situé dans un territoire rural de développement prioritaire CGI, art. 1594 F quinquies E).

- Puis la loi du 1er août 2003 pour l'initiative économique avait créé un abattement sur l'assiette du droit d'enregistrement de 5 % (CGI, art. 726) applicable aux cessions de parts sociales. Ainsi, il est, depuis, pratiqué sur la valeur de chaque part sociale un abattement égal au rapport entre le régime de 23 000 € et le nombre total de parts de la société. Le taux applicable est de 3% à ce jour en 2014 (et non plus 5%).

Toutefois, lorsqu'elles interviennent dans les trois ans suivant la réalisation définitive de l'apport, les cessions de parts de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés sont soumises aux droits de vente correspondant à la nature des biens apportés (CGI, art. 727). Par ailleurs, lorsque l'apport avait bénéficié d'une exonération totale moyennant l'engagement de conserver les titres pendant trois ans, comme nous l'avons vu, le non-respect de cet engagement entraîne l'exigibilité immédiate du droit proportionnel ordinaire de 3 %. Toutefois, la reprise n'est pas effectuée en cas de décès ou, en cas de donation, si le donataire reprend l'engagement à son compte.

Il s'ensuit que la mise en société d'une entreprise individuelle ne conserve un intérêt réel, au regard des droits de mutation, que si la société créée est une société par actions et si la cession des titres n'est pas envisagée dans un délai de trois ans. Mais si ces conditions sont

⁹³ Article modifié par la loi n°2014-891 du 8 août 2014 – art. 20.

remplies, l'acquéreur pourra bénéficier du droit de 0,1 % sur les cessions d'actions au lieu du droit de 3 %.

- Depuis le 1^{er} janvier 2001, les cessions de gré à gré de parts de GAEC et d'EARL (soumises à l'IR) et de sociétés civiles à objet principalement agricole, sont enregistrées du droit fixe de 125 €, quel que soit le type d'apport que les parts représentent (CGI, art. 730 bis⁹⁴).

- Enfin, le choix d'une structure sociétaire permettant la dissociation du capital foncier et du capital d'exploitation, évite, en cas de cession de ce dernier, sa taxation au droit de vente immobilière (CGI, art. 732⁹⁵). En effet, rappelons que les actes constatant la cession de gré à gré de cheptel et autres objets mobiliers dépendant d'une exploitation agricole sont enregistrés au droit fixe de 125 euros lorsque cette cession n'est pas corrélative à la vente totale ou partielle des terres. En outre, il convient de préciser qu'un régime fiscal est favorable également pour les cessions à titre onéreux de parts de groupements fonciers agricoles, de groupements fonciers ruraux et de groupements forestiers représentatives d'apports de biens indivis, celles-ci ne donnant ouverture qu'à un droit d'enregistrement de 2,50 % lorsqu'elles interviennent entre les apporteurs desdits biens, leurs conjoints survivants ou leurs ayants droit à titre gratuit, dès lors que ces apporteurs étaient parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus (CGI, art. 730 ter).

Toutefois, si ces raisons fiscales peuvent inciter à la mise en place d'un GFA, elles ne doivent pas être la justification exclusive de l'opération⁹⁶.

c) TVA

La cession des parts sociales ne donne lieu à aucune facturation, ni régularisation de TVA, avantage supplémentaire à ne pas négliger.

⁹⁴ Article modifié par la loi 2004-1485 2004-12-30 art. 95 I B Finances rectificative pour 2004 JORF 31 décembre 2004 en vigueur le 1er janvier 2006.

⁹⁵ Article modifié par Loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 - art. 6 (V) JORF 31 décembre 2006.

⁹⁶ Cass. com., 19 avr. 1988, N° 86-19.079, Dozimel c/ DGI: Bull. civ. IV, N° 134.

Section II.- La transmission à titre gratuit entre vifs

Avant d'envisager les procédés de transmission à titre gratuit, il convient d'aborder leur préalable, la procédure de «rescrit valeur»: c'est un moyen, pour les dirigeants d'entreprises individuelles ou de sociétés non cotées qui envisagent de donner tout ou partie de l'entreprise ou des titres qu'ils possèdent, d'obtenir l'accord du fisc sur la valeur vénale du bien offert en donation (l'entreprise ou les titres de sociétés non cotées, répondant à la définition des biens professionnels au sens de l'ISF) et sur le montant des droits à acquitter. La transmission sera plus sûre et d'un moindre coût fiscal.

En effet, dans ce cas, l'administration fiscale est consultée avant la donation sur la valeur à laquelle est estimée l'entreprise. Le but de cette démarche est de parvenir à un engagement du fisc sur l'évaluation de l'entreprise à transmettre.

Celle-ci est ainsi validée, ce qui évite un redressement fiscal ultérieur. Rappelons que dans la procédure normale, un redressement est toujours possible dans le délai de trois ans à partir du 31 décembre suivant l'enregistrement de la donation.

Côté formalisme, l'administration doit accuser réception par écrit de la demande en indiquant le nom de l'interlocuteur. Si l'avis est favorable, il résulte d'un accord exprès de l'administration par lettre recommandée. Le chef d'entreprise dispose alors d'un délai de trois mois pour passer l'acte de donation devant notaire sur la base acceptée par l'administration. Celle-ci n'aura alors plus le droit de contester cette évaluation pour le calcul des droits de mutation.

Toutefois, le chef d'entreprise a une obligation de loyauté à l'égard du service fiscal puisqu'il doit informer l'administration par écrit de tout événement survenant en cours de procédure, susceptible d'influer sur la valeur proposée.

Concernant les inconvénients, on peut relever:

- la durée de la procédure. Le fisc dispose de six mois pour répondre à une demande du contribuable à compter d'un dépôt de dossier complet.

- un contentieux possible. Si l'échange entre l'administration et le chef d'entreprise n'a pas aplani les divergences sur la valeur transmise, le risque est fort de déboucher sur un contentieux fiscal. A noter qu'en cas de contestation par le fisc de l'estimation du contribuable, il incombe à celui-ci de démontrer le bien fondé de son évaluation.

En revanche, si la donation intervient bien dans les 3 mois de l'accord exprès de l'administration (lequel, rappelons-le, doit intervenir dans un délai de 6 mois au maximum à compter du dépôt de dossier complet), l'évaluation retenue ne pourra plus être remise en cause⁹⁷.

§1.- Procédés de transmission

En général, le chef d'entreprise qui transmet son outil de travail à ses enfants n'entend pas retirer une contrepartie financière directe de cette opération. Son objectif est, au contraire, la double satisfaction d'assurer la pérennité de son entreprise dans un cadre familial. L'acte juridique approprié à cet état d'esprit est évidemment la donation, acte solennel reçu par le notaire de famille.

En présence d'un seul enfant, le problème sera résolu par une donation. Si le chef d'entreprise a plusieurs enfants, deux solutions s'offrent à lui: la donation-partage à tous ses enfants (en exclure étant déconseillé⁹⁸), ou la donation simple au seul enfant repreneur de l'entreprise, le tout, éventuellement assorti de diverses conditions que nous décrirons plus loin.

A) Donation-partage d'entreprise agricole ou de droits sociaux représentatifs de ladite entreprise

La transmission de l'entreprise agricole peut être réalisée au profit de toute personne, que ce soit un membre de la famille ou un tiers. Or la donation-partage offre au disposant la

⁹⁷ D. adm. 13 L-1323 n° 121 à 138 ; Inst. 13 L-4-05 et 13 L-5-06.

⁹⁸ En effet, l'héritier réservataire, qui n'a pas concouru à la donation-partage, ou qui a reçu un lot inférieur à sa part de réserve, peut exercer l'action en réduction, s'il n'existe pas à l'ouverture de la succession des biens non compris dans le partage et suffisants pour composer ou compléter sa réserve, compte tenu des libéralités dont il a pu bénéficier (Article 1077-1 du Code civil).

possibilité d'organiser lui-même la transmission de son exploitation, en s'en dépouillant irrévocablement, mais avec la faculté de s'en réserver l'usufruit, ou de stipuler à son profit le versement d'une rente viagère.

De plus, les biens donnés sont évalués définitivement au jour de la donation-partage, et non au jour du décès du donateur, pour le calcul de la réserve héréditaire et de la quotité disponible; dans cette hypothèse, les donataires profitent seuls des plus-values des biens donnés intervenant entre le jour de la donation-partage et celui du décès du donateur, et supportent aussi les moins-values éventuelles.

En outre, la donation-partage ne supporte pas de droit de partage lorsque le partage et la donation sont contenus dans le même acte.

Ladite institution peut être opérée au profit de tous ses héritiers présomptifs et même, sous certaines conditions, bénéficiaire à d'autres personnes, comme nous allons le voir.

Ainsi, depuis le nouvel article 1075-2 du code civil introduit par la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, si ses biens comprennent une entreprise individuelle notamment à caractère agricole (ou industriel, commercial, artisanal ou encore libéral), ou des droits sociaux d'une société exerçant une telle activité, et dans laquelle il exerce une fonction dirigeante, le disposant peut en faire, sous forme de donation-partage et dans les conditions prévues aux articles 1075 et 1075-1, la distribution et le partage entre le ou les donataires visés auxdits articles (enfants ou descendants) et une ou plusieurs autres personnes, sous réserve des conditions propres à chaque forme de société ou stipulées dans les statuts.

Cette libéralité faite à des tiers est faite sous réserve que les biens corporels et incorporels affectés à l'exploitation de l'entreprise, ou les droits sociaux, entrent dans cette distribution et ce partage, et que cette distribution et ce partage aient pour effet de n'attribuer à ces autres personnes que la propriété ou la jouissance de tout ou partie de ces biens ou droits.

Force est de constater que cet aménagement des règles de la donation-partage, pour permettre la transmission des droits sociaux, présente une grande avancée dans la mesure où un grand nombre d'entreprises, y compris familiales, sont exploitées en société.

Toutefois, il convient de préciser que la possibilité d'extension des effets du partage pour permettre la dévolution d'une entreprise à des tiers est limitée à la transmission par donation-partage ; elle ne semble pas pouvoir être exercée par la voie d'un testament-partage.

En outre, la référence du texte au partage entre "descendants" semble impliquer que l'ascendant ait au moins deux enfants.

Enfin, depuis la loi précitée, toute personne peut faire la distribution et le partage de ses biens et de ses droits entre des descendants de degrés différents ou appartenant à des lignes différentes, qu'ils soient ou non des héritiers présomptifs: hypothèses de la donation-partage conjonctive, pouvant être réalisée au sein des familles recomposées, ou encore de la donation-partage transgénérationnelle, permettant à des grands-parents de donner directement à leurs petits-enfants.

1) Les donations-partages conjonctives

a) Dispositif civil

Le nouvel article 1076-1 du code civil permet, depuis le 1er janvier 2007, d'appeler à une donation-partage réalisée conjointement par deux époux, des enfants qui ne sont pas issus de leur union (cas des familles dites « recomposées »).

Toutefois, l'article précité précise que le lot destiné à l'enfant non commun peut être composé de biens propres de son auteur et/ou, si les époux sont mariés sous un régime communautaire, de biens communs.

Cependant, dans ce dernier cas, seul l'époux auteur du descendant a la qualité de donateur. En revanche, son conjoint doit consentir à la donation, mais sans se porter co-donateur. En effet, le consentement du conjoint permet de satisfaire au principe de cogestion applicable aux biens de la communauté (posé par l'article 1422 du code civil). Les enfants communs, quant à eux, peuvent recevoir indifféremment des biens propres et des biens communs de leur père et mère.

Enfin, il est rappelé que dans l'hypothèse de donation d'un bien commun consentie à l'enfant non commun, une récompense est due à la communauté par l'époux ayant seul la qualité de donateur. La dette étant, en effet, du point de vue de la contribution, propre au donateur ; l'article 1437 du code civil trouve donc à s'appliquer.

b) Incidences fiscales

L'article 778 bis nouveau du code général des impôts tire les conséquences fiscales de cette nouvelle disposition civile, en précisant que les donations-partages consenties en application de l'article 1076-1 du code civil sont soumises sur l'intégralité de la valeur du bien commun donné par l'auteur du descendant gratifié, au tarif des droits de mutation à titre gratuit prévu en ligne directe.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'en cas de donation de biens communs par un époux avec le consentement de l'autre, il n'est effectué qu'un seul abattement et la réduction de droits de donation est déterminée selon l'âge de l'époux donateur⁹⁹.

2) Les donations-partages faites à des descendants de degrés différents (dites donations transgénérationnelles)

a) Dispositif civil

Aux fins d'inciter les transmissions au profit des jeunes générations, la loi n°2006-728 du 23 juin 2006, portant réforme des successions et des libéralités, permet à tout ascendant de faire la distribution et le partage de ses biens entre ses descendants de degrés différents, qu'ils soient ou non ses héritiers présomptifs.

Ainsi, l'article 1075-1 du code civil prévoit qu'une donation-partage peut être faite au profit de descendants de générations différentes, et associer, par exemple, enfants et petits-enfants du vivant même des enfants.

⁹⁹ cf. exemple en **Annexe 2**.

Il est précisé à l'article 1078-4, du code précité, que les enfants doivent consentir dans l'acte de donation-partage à ce que leurs propres descendants soient allotis en leurs lieu et place, que ce soit totalement ou en partie seulement.

b) Incidences fiscales

L'article 784 B nouveau du Code Général des Impôts tire les conséquences fiscales de ce dispositif civil en précisant qu'en cas de donation-partage faite à des descendants de degrés différents, les droits sont liquidés en fonction du lien de parenté existant entre l'ascendant donateur et les descendants allotis.

Ainsi, en cas de donation-partage faite en faveur de petits-enfants, dont les parents ont consenti qu'ils soient allotis totalement en leur lieu et place, les droits sont dus uniquement en fonction du lien de parenté existant entre le grand-parent et les descendants gratifiés.

En conséquence, dans cette hypothèse, les petits-enfants bénéficient uniquement de leur propre abattement de 31 865 euros qui n'est pas cumulable avec celui de 100 000 euros¹⁰⁰ prévu en faveur des enfants.

De même, lorsque les enfants et les petits-enfants sont appelés ensemble à une donation-partage, chacun bénéficie, sur la part nette reçue, du tarif applicable en ligne directe et de l'abattement, respectivement de 100 000 euros pour les enfants ou 31 865 euros pour les petits-enfants.

S'agissant des réductions de droits prévues par l'article 790 du code général des impôts, elles sont calculées en fonction de l'âge du donateur¹⁰¹.

Par ailleurs, l'article 776 ter du CGI dispose que les donations de moins de quinze ans consenties aux petits-enfants en application de l'article 1078-4 du code civil ne sont pas rapportables dans la succession de leur père ou mère.

¹⁰⁰ Et non plus 151 950€ comme le prévoyait l'article 8 de la loi n°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu et arrondi à l'euro le plus proche, comme c'était le cas pour toute succession ouverte et donation consentie après le 22 août 2007.

¹⁰¹ cf. Annexe 3.

En d'autres termes, la donation faite par l'aïeul à un petit-enfant moins de quinze ans avant le décès de l'enfant qui y a consenti n'étant pas fiscalement rapportable dans la succession de ce dernier, les biens reçus par le petit-enfant ne seront pas pris en compte pour le calcul des droits de succession de l'enfant qui a consenti à la donation-partage.

Evidemment, cette disposition ne concerne que les donations-partages dans lesquelles les parents consentent à ce que leurs enfants soient désignés comme bénéficiaires en leur lieu et place.

Enfin, il convient de rappeler que seules les donations-partages ayant été régulièrement soumises aux droits de mutation à titre gratuit peuvent bénéficier de cette disposition.

3) Incorporation dans une donation-partage de biens antérieurement donnés

a) Dispositif civil

Comme le rappelle l'article 1078-1 du code civil, le lot de certains gratifiés peut être formé, en totalité ou en partie, des donations, soit rapportables, soit faites hors part, déjà reçues par eux du disposant. Dans cette hypothèse, le bien antérieurement donné va être intégré à la masse et, par l'effet du partage, il sera attribué, en totalité ou en partie, soit à l'auteur du rapport, soit à un autre copartageant.

De plus, l'article 1078-2 du même code dispose que les parties peuvent convenir qu'une donation antérieure faite hors part sera incorporée au partage et imputée sur la part de réserve du donataire, à titre d'avancement de part successorale.

Par ailleurs, il est précisé, à l'article 1078-3 du code civil, que les conventions réalisées conformément aux articles précités peuvent avoir lieu même en l'absence de nouvelles donations du disposant et qu'elles ne sont pas regardées comme des libéralités entre les héritiers présomptifs, mais comme un partage fait par le disposant.

En outre, l'article 1078-7 du code civil précise que les donations-partages faites à des descendants de degrés différents ("transgénérationnelles", comme nous venons de le voir) peuvent comporter les conventions prévues par les articles 1078-1 à 1078-3 du code civil.

Enfin, l'article 1078-10 du code civil définit le régime juridique de la donation-partage réalisée par l'enfant renonçant au profit de ses propres descendants, dans laquelle sont incorporées des biens ayant été transmis à ces derniers.

b) Incidences fiscales

L'article 776 A du code général des impôts, nouvellement institué, prend en compte les dispositions civiles ci-dessus exposées, et dispose que, conformément à l'article 1078-3 du code civil, les conventions prévues par les articles 1078-1 et 1078-2 ne sont pas soumises aux droits de mutation à titre gratuit.

Cependant, il est précisé qu'en l'absence de donation de biens nouveaux, le droit de partage prévu par l'article 746 reste exigible sur la valeur des biens incorporés à la convention et partagés au jour de l'acte (soit 2,50 % sur l'actif net partagé).

Enfin, si la convention, en plus des biens réincorporés, prévoit une donation de biens nouveaux, les droits de mutation à titre gratuit sont exigibles sur les nouveaux biens donnés, et les biens réincorporés sont soumis au droit de partage, pour leur valeur à la date de l'acte.

Pour conclure l'étude sur la donation-partage, nous pouvons constater que dans la pratique, cette institution devient un outil généralisé de règlement anticipé des successions. Elle peut ne porter que sur une partie du patrimoine du disposant, cependant, afin d'obtenir un règlement satisfaisant de la dévolution du patrimoine familial, il convient d'appréhender l'ensemble des éléments de l'exploitation. Or étant donné que ces éléments ont souvent une origine très diverse, il est utile que la donation-partage soit consentie conjointement par le père et la mère, sur leurs biens propres et leurs biens communs, avec l'accord de leurs enfants.

La donation-partage, notamment en droit rural, a pour principale utilité d'attribuer à un seul des cohéritiers l'intégralité de l'exploitation, les autres copartageants recevant des soultes. Le paiement desdites soultes peut parfois faire difficulté mais le descendant bénéficiaire de l'exploitation est en droit de compenser ce qu'il doit avec sa créance de salaire différé.

En outre, comme tout partage, il ne saurait porter atteinte à la réserve héréditaire. Cependant, par dérogation aux règles applicables aux donations entre vifs, l'article 1078 du code civil dispose que les biens donnés seront, sauf convention contraire, évalués au jour de la donation-partage à condition que les enfants vivants ou représentés au décès de l'ascendant aient reçu un lot dans le partage anticipé et l'aient expressément accepté, et qu'il n'ait pas été prévu de réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent.

L'obligation de remplir les lots des cohéritiers nécessite souvent de leur attribuer la propriété d'une partie des terres agricoles. C'est dans cette hypothèse que le maintien de l'unité de l'exploitation doit alors être assuré par la location de ces terres, par ceux-ci, à l'héritier exploitant¹⁰².

Enfin, la donation-partage requière l'établissement d'un acte notarié.

B) Donation simple

L'exploitant agricole peut, de son vivant, transmettre à titre gratuit son entreprise à toute personne de son choix; en pratique, il s'agira souvent d'un descendant.

Si la donation-partage demeure un incomparable moyen de transmission, elle n'est pas toujours réalisable avec le concours de tous les héritiers, en cas, par exemple, de discorde familiale ou d'éloignement d'un enfant. Or, la transmission peut s'avérer impérative et urgente en raison de l'état de santé du chef d'entreprise. Dans cette hypothèse, celui-ci pourra, en prenant de nombreuses précautions, recourir à une donation de l'entreprise ou de ses titres (s'il s'agit d'une société agricole) au seul héritier repreneur.

¹⁰² cf. exemples d'attributions en **Annexe 4**.

L'inconvénient majeur concerne une réévaluation qui peut s'avérer dangereuse. En effet, dans tous les cas, l'héritier repreneur souscrira envers les cohéritiers une dette de valeur dont les modalités peuvent être extrêmement pénalisantes pour lui. En effet, au décès du donateur, les calculs s'effectueront selon la valeur des titres au moment du décès ou du partage successoral, d'après leur état à l'époque de la donation (Code civil, art. 860, 866, 922).

Aussi, les difficultés de la comparaison entre l'état initial du bien donné et son état au jour du partage successoral invitent à déconseiller fortement la donation de l'entreprise agricole à l'un des enfants, sans le concours des autres dans le cadre d'une donation-partage.

En cas de nécessité absolue, il sera conseillé à l'enfant repreneur d'effectuer un audit de l'entreprise agricole au moment de la donation. Envisageons quelles formes peut recouvrir la donation:

1) La donation dite "en avancement de part successorale ", ou "en avancement d'hoirie" ...simple avance sur part d'héritage futur

Cette donation ne constitue qu'une avance sur la part successorale du gratifié; ce dernier devra ainsi en rapporter la valeur, lors du décès de l'ascendant disposant.

Ainsi, le rapport sera dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation. Et si le bien a été aliéné avant le partage, l'article 860 du Code civil retient la valeur qu'il avait à l'époque de l'aliénation. Si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, on tiendra alors compte de la valeur de ce nouveau bien à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation du nouveau bien était, en raison de sa nature, inéluctable au jour de son acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation. Le tout sauf stipulation contraire dans l'acte de donation. Enfin, s'il résulte d'une telle stipulation que la valeur sujette à rapport est inférieure à la valeur du bien déterminé selon les règles d'évaluation prévues par l'article 922 ci-dessous, cette différence formera un avantage indirect acquis au donataire hors part successorale.

2) La donation dite "hors part successorale", ou "par préciput"... simple volonté d'avantager le repreneur

La donation est préciputaire quand elle n'est pas rapportable à la succession du disposant et qu'elle s'impute sur la quotité disponible; notons que si elle dépasse cette dernière, elle doit être soumise à réduction afin de reconstituer la réserve des héritiers réservataires. Ainsi, comme l'article 922 du Code Civil en dispose, la réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur.

Les biens dont il a été disposé par donation entre vifs sont fictivement réunis à cette masse, d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession, après qu'en ont été déduites les dettes ou les charges les grevant. Si les biens ont été aliénés, il est tenu compte de leur valeur à l'époque de l'aliénation. S'il y a eu subrogation, il est tenu compte de la valeur des nouveaux biens au jour de l'ouverture de la succession, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation. Enfin, on calcule sur tous ces biens, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, quelle est la quotité dont le défunt a pu disposer.

La donation pourra comprendre les éléments meubles et immeubles de l'entreprise appartenant au donateur; si l'entreprise est composée de certains biens qui appartiennent aux père et mère, ils devront alors consentir conjointement à la donation. De même en cas d'exploitation en faire-valoir mixte (direct et indirect), la cession à titre gratuit du droit au bail nécessitera l'accord du bailleur à l'acte, comme nous l'avons vu, ultra.

Pour ce qui est du formalisme à suivre, la donation devra être effectuée par "acte notarié", et donnera lieu au paiement de droits de mutation à titre gratuit (voir II) C). En outre, il conviendra d'établir un état descriptif des biens donnés, afin qu'au jour d'ouverture de la succession du disposant, il ne soit pas tenu compte des investissements opérés depuis le jour de la donation, par le nouvel exploitant.

3) Les donations résiduelles et graduelles

La loi du 23 juin 2006 précitée a opéré une réforme profonde du droit patrimonial de la famille en modifiant notre législation (article 896 du code civil) qui prohibait les substitutions et prévoyait la nullité de toute disposition par laquelle le donataire, l'héritier institué ou le légataire est chargé de conserver et de rendre à un tiers. En outre, elle consacre la pratique des libéralités résiduelles, reprenant pour ces dernières les solutions jurisprudentielles.

a) Dispositifs civils

- Les libéralités graduelles

La libéralité graduelle est celle par laquelle une personne donne ou lègue des biens ou des droits, à charge pour le donataire ou légataire (celui qui reçoit) de les conserver et de les transmettre à son décès à un second gratifié désigné dans l'acte (article 1048 du code civil).

En application de l'article 1049 du code civil, « la libéralité ainsi consentie ne peut produire son effet que sur des biens ou des droits identifiables à la date de la transmission et subsistant en nature au décès du grevé. Lorsqu'elle porte sur des valeurs mobilières, la libéralité produit également son effet, en cas d'aliénation, sur les valeurs mobilières qui y ont été subrogées. Lorsqu'elle concerne un immeuble, la charge grevant la libéralité est soumise à publicité ».

Les droits du second gratifié s'ouvrent au décès du grevé, propriétaire des biens objet de la libéralité.

Enfin, l'article 1051 du code civil dispose que « le second gratifié est réputé tenir ses droits de l'auteur de la libéralité ».

- Les libéralités résiduelles

Il est précisé à l'article 1057 du code civil que la libéralité résiduelle est celle par laquelle un disposant prévoit, dans une donation ou un testament, qu'une personne est appelée à recueillir ce qui subsistera du don ou du legs fait à un premier gratifié, à la mort de celui-ci. Ainsi, comme en dispose l'article 1058 du code civil, la libéralité résiduelle n'oblige pas le

premier gratifié à conserver les biens reçus, mais uniquement à transmettre les biens subsistants à son décès.

Enfin, il convient de préciser que les dispositions des articles 1049 et 1051 du code civil précités s'appliquent aux libéralités résiduelles.

b) Incidences fiscales

L'instruction administrative 7 G-6-07 n° 121 du 22 novembre 2007 précise les incidences fiscales concernant ces nouvelles donations.

L'article 784 C du Code Général des Impôts (article 791 bis issu de l'article 54 de la loi de finances rectificative pour 2006) précise le régime fiscal applicable tant aux libéralités graduelles que résiduelles, en reprenant la doctrine administrative relative au legs « de residuo » (7 G 2121 n° 18), et en l'étendant à toutes les libéralités graduelles et résiduelles.

Ainsi, dans les deux cas (libéralité graduelle ou résiduelle), le légataire ou le donataire institué en premier est seul redevable, lors de la première mutation, des droits de mutation à titre gratuit sur l'actif transmis, dans les conditions de droit commun. Le légataire ou donataire institué en second n'est redevable d'aucun droit lors de ladite mutation.

Au décès du premier légataire ou donataire, l'actif transmis est taxé d'après le degré de parenté existant entre le testateur ou le donateur et le second légataire ou donataire. Le régime fiscal applicable et la valeur imposable des biens transmis au second légataire ou donataire sont déterminés en se plaçant à la date du décès du premier gratifié. Les droits acquittés par le premier légataire ou donataire sont imputés sur les droits dus sur les mêmes biens par le second légataire ou donataire. Cette imputation reste également admise lorsque les droits dus sur la première transmission ont été pris en charge par le donateur¹⁰³.

Il convient de préciser que dans le cas d'une libéralité résiduelle, pour déterminer le montant des droits imputables lors de la seconde mutation, il y a lieu de liquider à nouveau les

¹⁰³ cf. exemples 1 et 2 en **Annexe 5**.

droits dus lors de la première libéralité sur une base réduite, en fonction du reliquat existant au jour de la seconde libéralité¹⁰⁴.

Il est admis qu'en cas de décès du donateur avant celui du premier gratifié, lors de la seconde transmission, l'abattement applicable demeure celui existant en cas de mutation à titre gratuit entre vifs; en revanche, les réductions de droit prévues par l'article 790 du code général des impôts ne s'appliquent pas, ledit donateur étant décédé au jour de la seconde mutation.

Ainsi, à titre d'exemple, en cas de décès du grand-père donateur, lorsque le second gratifié est un petit-enfant, ce dernier bénéficiera de l'abattement de 30 390 euros prévu à l'article 790 B du code général des impôts et non de l'abattement résiduel de 1 520 euros prévu au IV de l'article 788 dudit code.

Lors de la seconde transmission, il convient d'établir soit un nouvel acte constatant la réalisation de la condition, soit, s'il n'est pas dressé d'acte, il est admis que les parties présentent à l'enregistrement l'acte initial complété d'une mention indiquant la date de la seconde transmission.

Rappelons que le nouvel alinéa 3 de l'article 752 du code général des impôts dispose que la présomption de propriété prévue à l'alinéa 1er n'est pas appliquée aux biens ayant fait l'objet d'une libéralité graduelle ou résiduelle (cf. infra).

C) Donation-partage ou donation simple avec insertion de clauses particulières

Qu'il s'agisse d'une donation-partage ou d'une donation simple, cet acte sera souvent assorti de clauses indispensables pour assurer le succès et la pérennité de l'opération de transmission d'entreprise agricole, comme nous allons le voir.

L'intérêt de stipuler ces clauses dans l'acte-même de donation-partage (ou donation simple), acte notarié revêtu de la même force exécutoire que celle d'un jugement, réside dans

¹⁰⁴ cf. exemple 3 en Annexe 5.

la sanction encourue en cas d'inexécution. Dans les pactes d'actionnaires traditionnels, la sanction d'une violation du pacte se limite souvent à des dommages-intérêts. En revanche, l'inexécution d'une charge de la donation-partage peut être sanctionnée par sa révocation à l'encontre du seul enfant qui ne l'a pas respectée, ce qui renforce considérablement l'intérêt de ces clauses. En effet, la sanction est radicale: le donataire perd ce qu'il a reçu.

Envisageons lesdites clauses:

1) La réserve d'usufruit

La donation¹⁰⁵ ou donation-partage¹⁰⁶ avec réserve d'usufruit consiste à donner ses biens (à son conjoint, ses enfants ou à une tierce personne) tout en conservant l'usufruit, c'est-à-dire le droit d'usage et de disposition des meubles et immeubles donnés. Il s'agit d'un démembrement temporaire de propriété. Le donateur transmet la nue-propriété de ses biens à un nu-propriétaire, qui deviendra pleinement propriétaire à l'échéance, mais il conserve tout droit sur le bien.

L'usufruit peut être viager : il s'éteindra au décès de l'usufruitier; ou temporaire : il prendra alors fin à un terme convenu. A ce titre, il convient de souligner qu'une vente temporaire de l'usufruit concernant un bien agricole ne peut pas être remise en question, à moins qu'elle ne constitue, en fait qu'un moyen de contourner le statut du fermage¹⁰⁷.

Cette clause de réserve comporte de multiples avantages:

- a) Le principal intérêt de ce mécanisme est de permettre la donation-partage

Ainsi, les deux époux, tous deux donateurs, possèdent conjointement et simultanément l'usufruit. La donation-partage permet au survivant, avec le jeu d'une clause dite de réversion,

¹⁰⁵ V. l'exemple de liquidation des droits d'une donation avec réserve d'usufruit en **Annexe 2**.

¹⁰⁶ V. l'exemple de liquidation des droits d'une donation-partage conjonctive avec réserve d'usufruit en **Annexe 4**.

¹⁰⁷ Rép. Question écrite n° 2586, JO Déb. Sén., 26 février 1987, p. 283, JCP, N, prat., p. 363 ; F. ROUSSEL, *la vente temporaire d'usufruit et le statut du fermage*, Fiche Nota Bene, nov. 1998.

de devenir seul usufruitier au décès de son conjoint, la réversion étant exonérée de droits de succession¹⁰⁸.

b) Un intérêt d'ordre patrimonial

La donation avec réserve d'usufruit permet de transmettre un bien à ses enfants tout en gardant l'usage et les intérêts produits par ce bien jusqu'au décès. On peut par exemple continuer à habiter sa maison après l'avoir donnée à ses enfants ou mettre celle-ci en location pour percevoir un loyer.

c) Un intérêt fiscal

Les droits de donations sont calculés sur la valeur de la nue propriété et non de l'entière propriété. L'assiette taxable s'en trouve donc réduite.

La valeur de la nue propriété, ainsi transmise, est fixée forfaitairement à une fraction de la valeur de la propriété du bien en fonction de l'âge de l'usufruitier. A l'extinction de l'usufruit, la pleine propriété se réunissant automatiquement sur la tête du nu-propriétaire, aucune taxation supplémentaire ne sera exigible.

BAREME FISCAL (article 669 du CGI) :

<u>Age de l'usufruitier</u>	<u>Valeur de la nue-propriété</u>
Moins de 21 ans	10 %
Moins de 31 ans	20 %
Moins de 41 ans	30 %
Moins de 51 ans	40 %
Moins de 61 ans	50 %
Moins de 71 ans	60 %
Moins de 81 ans	70 %
Moins de 91 ans	80 %
Plus de 91 ans	90 %

¹⁰⁸ L'article 796-0 quater du CGI a été modifié par la loi de finances pour 2008 (art. 21). En effet, le nouveau texte supprimant les mots « au profit du conjoint survivant », a pour effet d'étendre à toutes les réversions d'usufruit, quels que soient les bénéficiaires, le régime des droits de mutation par décès, ce qui a pour conséquence indirecte d'exonérer celles stipulées entre partenaires pacsés (CGI, art. 796-0 quater).

La donation temporaire connaît quant à elle des droits de donation de 23 % de la valeur du bien par période d'usufruit de 10 ans.

En outre, un abattement de 100 000 euros par enfant¹⁰⁹ a été mis en place lors d'une donation des parents. Celui-ci est donc porté au double si l'usufruit est possédé par les deux parents.

Comme pour toute donation, il faut savoir que les parents peuvent eux-mêmes prendre en charge les droits de mutation et ainsi transmettre leur patrimoine à leurs enfants sans que ceux-ci supportent des frais.

Rappelons que le passage devant le notaire est indispensable : lorsque la donation ou une partie de celle-ci porte sur un bien immobilier, elle doit alors impérativement être déclarée à un notaire qui la publiera au bureau des hypothèques. En ce cas, les frais de notaire viennent diminuer le capital transmis.

Enfin, comme les successions, les donations bénéficient de la réduction de droits pour charges de famille ainsi que de celle prévue en faveur des mutilés de guerre. Elles bénéficient, en outre, de la réduction de droits liée à l'âge du donateur; celles-ci seront envisagées infra¹¹⁰.

2) Les clauses de contrôle des mutations ultérieures

La donation-partage constitue le fruit d'une réflexion organisée, avec le double souci de la pérennité de l'entreprise agricole et de l'équilibre familial. Mais le résultat recherché de ces transmissions de patrimoine et de pouvoir peut être remis en cause par des mutations ultérieures non contrôlées.

Aussi, dans la pratique, est-il conseillé, et ce, afin de garantir la bonne exécution de ces conventions, de faire stipuler au donateur, dans la donation-partage, diverses interdictions et obligations.

¹⁰⁹ Et non plus 151 950 € comme c'était le cas avant la loi n°2012-958 du 16 août 2012.

¹¹⁰ Vu infra: - b2) Régime fiscal de la transmission à titre gratuit.

Pour bien saisir l'intérêt que comporte lesdites clauses, envisageons un exemple concret au travers des différentes clauses; ainsi, un chef d'entreprise agricole peut être désireux de consentir une donation-partage représentant 60% de son entreprise agricole, à ses deux fils qui envisagent de diriger ensemble l'entreprise pendant une période probatoire de cinq ans, à l'issue de laquelle ils décideront soit de poursuivre l'expérience, soit de vendre ensemble lesdits 60%, une troisième solution étant le rachat par l'un des 30% de l'autre. Chacun va donc recevoir 30% dans la donation-partage.

a) L'interdiction d'aliéner

Comme dans l'exemple, il conviendra d'interdire aux deux enfants de vendre ou de donner ses droits dans la société pendant cinq ans, sous peine de nullité de ces aliénations et de révocation de la donation-partage.

Cette interdiction d'aliéner est conforme aux dispositions de l'article 900-1 du Code civil, puisqu'elle est temporaire et justifiée par un intérêt légitime.

b) L'interdiction d'acquérir

Cette clause concerne tout particulièrement les transmissions d'entreprises sociétaires. Ainsi, une interdiction formelle peut être faite à chaque enfant d'acquérir, individuellement et sans l'accord de ses frères et sœurs, tout ou partie des droits sociaux de l'associé minoritaire de la société. Ce pacte de non-agression est indispensable lorsque le souci des parties est, comme dans l'exemple précédant, de figer pendant un certain temps la répartition du capital social.

c) Une priorité en cas de vente

Pour la suite, il est possible de stipuler un pacte de préférence ou de préemption, qui prendra effet en cas de cession par l'un des enfants de ses parts dans l'entreprise à un tiers, à l'expiration d'une période probatoire, par exemple, de cinq ans.

d) Une clause de sortie conjointe

A l'expiration de la période probatoire, et pour le cas où son frère n'exerce pas son droit de préemption, l'enfant qui souhaite céder ses parts à un tiers ne pourra le faire qu'en obtenant de l'acquéreur un engagement de rachat simultané des parts de son frère aux mêmes conditions.

3) *Le droit de retour légal des ascendants*

a) Dispositif civil

La loi du 23 juin 2006 n° 2006-728, portant réforme des successions et des libéralités, a supprimé la réserve légale des ascendants. En contrepartie, en cas de prédécès de leur enfant, décédé sans postérité, les père et mère du défunt bénéficient d'un droit de retour légal sur les biens (composant l'entreprise agricole, par exemple) que le défunt avait reçus d'eux par donation (article 738-2 du code civil).

Ce droit de retour légal est limité à leur quote-part dans la succession.

b) Incidences fiscales

Selon l'article 763 bis nouveau du Code Général des Impôts, ce droit de retour légal institué en faveur des père et mère ne donnera pas lieu à la perception des droits de mutation à titre gratuit. A cet égard, il est précisé que cette absence de taxation est acquise, que le retour s'exerce en valeur ou en nature. Lorsque le droit de retour s'exerce en valeur (quand les biens composant l'entreprise agricole ont été aliénés ou la valeur des biens excède la part de succession revenant aux parents, par exemple), il s'exécutera dans la limite de l'actif successoral. Et lorsque les biens donnés sont des espèces, le droit de retour s'exercera pour la valeur nominale de la somme donnée.

Par ailleurs, rappelons que le droit de retour conventionnel, qui résulte des stipulations de l'ascendant donateur, n'est pas un droit héréditaire; aussi, les biens qui en sont l'objet ne donnent pas ouverture aux droits de mutation par décès. Le retour conventionnel s'analyse en une donation faite sous condition résolutoire; la condition résolutoire étant réalisée, la donation est rétroactivement anéantie. Le retour conventionnel ne peut être stipulé qu'au profit du donateur.

Notons que le droit de retour légal des familles adoptives et par le sang au décès de l'adopté simple, prévu par l'article 368-1 du code civil et modifié par la loi du 23 juin 2006 précitée, reste soumis aux droits de mutation à titre gratuit.

De même, le droit de retour légal prévu en faveur des frères et sœurs du défunt ou de leurs descendants, prévu par l'article 757-3 du code civil, reste soumis aux droits de mutation à titre gratuit au tarif applicable entre frères et sœurs. En effet, ce droit de retour légal s'exerce sur les biens donnés par ses parents au défunt. Or, dans ce cas de figure, les frères et sœurs qui recueillent le bien étaient tiers à l'acte de donation.

Enfin, l'article 32 de la loi de finances rectificative pour 2007 a prévu l'hypothèse d'une nouvelle donation d'un bien ayant fait retour dans le patrimoine du donateur:

Ainsi, en cas de nouvelle donation de biens déjà donnés, et qui ont fait retour dans le patrimoine du donateur, il sera opéré imputation, sous conditions, lors de la taxation de la seconde donation, des droits acquittés lors de la première donation. L'article 791 ter nouveau précise donc qu'"en cas de donation en ligne directe de biens antérieurement transmis à un premier donataire et ayant fait retour au donateur en application des articles 738-2, 951 et 952 du Code civil, les droits acquittés lors de la première donation sont imputés sur les droits dus lors de la seconde donation. La nouvelle donation doit intervenir dans les cinq ans du retour des biens dans le patrimoine du donateur."

En effet, jusqu'à présent, le jeu d'une clause de retour conventionnel, en application des articles 951 et 952 du Code civil, ou en application du droit de retour légal prévu à l'article 738-2 précité (droit de retour introduit par la loi du 23 juin 2006 au profit des père et mère sur les biens que le de cujus avait reçus d'eux par donation avant de décéder sans descendance, comme vu plus haut) permet le retour dans le patrimoine du donateur, en franchise de droits de mutation à titre gratuit, de biens antérieurement donnés à un donataire prédécédé (en revanche, l'Administration considère que les droits perçus, lors de la donation initiale, ne sont pas restitués), comme nous l'avons explicité.

Le texte nouveau limite les conséquences de la seconde taxation, dans la mesure où les biens ayant fait retour au patrimoine des donateurs, ces derniers envisagent une nouvelle

donation au profit d'un autre héritier en ligne directe. On peut observer que si les deux donations doivent être consenties en ligne directe, le texte n'apporte aucune indication concernant le degré. Par conséquent, après une première donation au profit de l'un de ses enfants, le donateur, après retour des biens donnés dans son patrimoine, peut effectuer une donation au profit de l'un de ses petits-enfants.

En outre, comme l'a précisé le ministre au cours des débats devant le Sénat, l'imputation ne permet pas la restitution du surplus, lorsque les droits acquittés lors de la première donation sont supérieurs à ceux en principe dus lors de la seconde (hypothèse de la baisse de valeur par exemple). L'instruction qui commentera ce texte devra préciser la position de l'Administration, d'une part, sur le montant de l'imputation, dans l'hypothèse où le droit de retour ne porterait que sur une partie des biens donnés, d'autre part, sur la possibilité de recourir à cette imputation en cas de nouvelle donation intervenue après l'entrée en vigueur de la loi, soit le 29 décembre 2007, alors que la donation et le retour sont antérieurs.

L'article 791 ter nouveau du code général des impôts légalise implicitement, pour l'avenir, la doctrine administrative selon laquelle les droits initialement acquittés ne sont pas restituables. Cependant, pour le régime antérieur, la Cour de cassation vient de confirmer une décision d'appel qui avait, en cas d'exercice du droit de retour prévu à l'article 951 du Code civil, considéré que les dispositions de l'article 1961 du code général des impôts, interdisant la restitution, ne visant pas l'article 951, la restitution était donc permise¹¹¹.

4) Le portage provisoire des titres sociaux avec promesse de rachat

L'héritier qui ne reprend pas l'affaire assure le portage des titres de la société. Le portage est généralement un procédé de crédit consistant à détenir provisoirement des titres pour le compte d'une personne (A) n'ayant pas les disponibilités suffisantes pour les posséder immédiatement. Une telle situation est délicate et souvent stérile pour l'héritier (B) qui ne détient aucun pouvoir dans l'entreprise. Il ne faut donc pas la laisser s'éterniser.

¹¹¹ Cass. Com., 4 décembre 2007, n° 06-12.025: Juris-Data n° 2007-041858.

Aussi, on peut remédier aux inconvénients de cette situation par une promesse d'achat par A des titres de B, au terme d'un certain délai. Cette promesse pourra être exécutée par A lui-même, soit par toute personne de son choix, ce qui permettra au repreneur de faire éventuellement intervenir un nouvel associé, un établissement financier, ou encore une société holding constituée à son initiative.

Le prix de vente sera déterminé ou déterminable dès l'origine ou, en cas de contestation sur la valeur des titres de la société, soumis à l'expertise d'un tiers (Code civil, art. 1843-4). Cet expert est désigné par les parties ou, en l'absence d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, c'est-à-dire en urgence, et sans recours possible.

L'intérêt d'inclure une promesse d'achat dans la donation-partage, à titre de charge imposée à l'héritier repreneur, réside dans la sanction susceptible de lui être appliquée en cas d'inexécution de son engagement. Cette sanction, la révocation de la donation partage, a pour conséquence le retour des titres donnés entre les mains du donateur.

§2.- Régime fiscal de la transmission à titre gratuit

A) Coût de la donation de l'entreprise individuelle

Si les candidats à la reprise de l'exploitation sont ses héritiers, l'exploitant peut avoir intérêt à opérer la transmission de son entreprise par voie de donation (solution, précisons-le à nouveau, qui ne lui interdit pas, en vue de se ménager une source de revenus, de conserver la propriété des immeubles affectés à ladite exploitation qu'il donnera en location à son ou ses successeurs). Il convient de souligner que la donation-partage a les mêmes conséquences qu'une simple donation au regard de la fiscalité directe et de la TVA.

Rappelons qu'il est particulièrement opportun lors de règlement familial de payer au descendant sa créance de salaire différé, notamment en lui attribuant tel ou tel bien de l'exploitation à titre de dation en paiement (cette dernière opération revêt un caractère onéreux

dont il convient d'apprécier les conséquences au vu du statut fiscal de l'ascendant, comme il sera vu infra¹¹²).

1) Impôt sur le revenu : taxation immédiate des bénéfices et plus-values

Une distinction est à opérer selon que l'exploitant choisit de faire une donation directe de l'entreprise ou de constituer une société, avant de faire donation des titres correspondants, cette dernière solution sera donc envisagée par la suite.

Ainsi, comme nous l'avons déjà expliqué pour la transmission à titre onéreux¹¹³, la donation en l'état de l'entreprise agricole entraîne également la cessation d'activité de l'exploitant et déclenche en principe les mêmes impositions que la vente de l'entreprise (taxation immédiate des bénéfices et plus-values), y compris pour les immeubles construits par l'exploitant agricole mais qui, à cette occasion, font retour dans son patrimoine privé.

Toutefois, il convient de rappeler que la donation peut bénéficier d'exonérations, répertoriées quant à leur champ d'application dans un tableau récapitulatif¹¹⁴ :

- exonération des plus-values prévue par l'article 238 quindecies du CGI (explicité supra pour la vente d'entreprise), lorsque la valeur du fonds n'excède pas 300 000 € pour l'exonération totale, et 500 000 € pour l'exonération partielle.

- si les conditions d'application de cette dernière exonération ne sont pas réunies, les plus-values dégagées par la donation peuvent néanmoins échapper en tout ou partie à l'impôt lorsque les recettes hors taxes de l'exploitation n'excèdent pas les limites fixées à l'article 151 septies du CGI (250 000 € ou 90 000 € pour l'exonération totale, et 350 000 € ou 126 000 € pour l'exonération partielle, comme vu supra, pour la vente d'entreprise).

¹¹² Le salaire différé sera étudié infra : Les formes de la transmission, La transmission à cause de mort, Les outils de transmission à cause de mort, tenant à la personne, le salaire différé.

¹¹³ Vu supra: Les formes de la transmission, La transmission entre vifs, Transmission immédiate, La transmission à titre onéreux, Incidences fiscales: Conséquences fiscales de la transmission de l'entreprise individuelle.

¹¹⁴ V. tableau récapitulatif en **Annexe 8**.

- Enfin, l'exploitant agricole qui ne peut prétendre à une exonération totale, ou qui ne se satisfait pas d'une exonération partielle, peut, en application de l'article 41 du CGI¹¹⁵, demander le report d'imposition des plus-values professionnelles constatées à l'occasion de la transmission à titre gratuit (par décès ou entre vifs¹¹⁶), jusqu'à la date de cession ou cessation de l'entreprise agricole ou jusqu'à la date de cession de l'un des éléments d'actif immobilisé si elle est antérieure. Ces plus-values en report seront totalement exonérées si l'activité est poursuivie pendant au moins cinq ans par l'un des bénéficiaires de la transmission.

Précisons que l'exonération sera également maintenue si les donataires décident de former une société dans les conditions prévues à l'article 151 octies du CGI, sous réserve qu'ils s'engagent à acquitter les impôts en report qui deviendraient exigibles avant la fin du délai de cinq ans suivant la donation.

Il faut savoir que le bénéfice des dispositions de l'article 41 du CGI est accordé quel que soit le lien de parenté entre le donateur et le donataire, mais la transmission doit être exclusivement à titre gratuit, c'est-à-dire sans charges¹¹⁷ et porter sur l'ensemble de l'exploitation, ce qui exclut toute réserve d'usufruit au profit du donateur.

Ainsi, la solution consistant à faire d'abord donation de l'entreprise individuelle, en laissant aux donataires le soin de constituer une société, peut être plus avantageuse qu'un apport en société suivi de la donation des titres, puisqu'elle permet aux bénéficiaires d'échapper à toute imposition sur les plus-values, y compris sur les immobilisations non amortissables, en application de l'article 41 du CGI.

2) Droits d'enregistrement

Les donations sont soumises en règle générale au même régime fiscal que les successions. Il existe cependant certaines différences, en particulier pour les réductions de droits applicables.

¹¹⁵ La combinaison de ce dispositif avec les régimes d'exonération des plus-values applicables en fonction des recettes (CGI art. 151 septies) ou de la valeur des éléments cédés (CGI art. 238 quinquies) est interdite.

¹¹⁶ L'administration a précisé que les transmissions par voie de donation-partage avec soulte peuvent en bénéficier (Rép. Dejoie : Sén. 1-3-1990 p. 421 n° 7709).

¹¹⁷ Rép. min. N° 22999 : JO Sénat Q, 2 mai 1985, p. 808.

Il convient de préciser que lorsqu'elles portent sur des immeubles, les donations donnent, en outre, ouverture à la taxe de publicité foncière de 0,60 % (+ frais d'assiette FAR: 2,37%, art. 1647 Va du CGI = 0,61422%), art. 791 du CGI. Celle-ci est calculée sur la valeur vénale de l'immeuble, sans distraction, selon l'administration, des charges éventuellement déductibles en application de l'article 776 bis du CGI¹¹⁸.

Rappelons que les actes de donation ne sont plus expressément exclus de la formalité fusionnée, même lorsqu'ils ne portent que sur des immeubles (article 17 de la loi de finances rectificative n°2013-1279 du 29 décembre 2013).

a) Champ d'application des droits de donation

- Exonérations identiques à celles applicables aux droits de succession (vues infra¹¹⁹)

La plupart des exonérations prévues en matière de droits de succession sont applicables sous les mêmes conditions aux droits de donation, étant précisé que les conditions tenant au défunt doivent alors être remplies par le donateur, celles tenant aux héritiers et légataires par les donataires, les actes de donation devant quant à eux comporter les mêmes mentions et être accompagnés des mêmes documents que les déclarations de succession. Sous ces réserves, et concernant la transmission d'entreprise agricole, sont ainsi applicables aux donations les exonérations prévues en faveur de quatre transmissions:

Transmission d'entreprises

Transmission de bois et forêts et de parts de groupements forestiers

Transmission de biens ruraux loués par bail à long terme ou par bail cessible hors cadre familial et de parts de GFA

¹¹⁸ Inst. 27-7-2006 7 G-7-06.

¹¹⁹ Vu infra: Les formes de la transmission, La transmission à cause de mort, Les outils de transmission tenant au patrimoine, la fiscalité comme outil de transmission par décès.

Transmission de parts de GFR

Il convient donc de se référer à l'étude que nous avons réservée à la transmission à cause de mort, infra.

En revanche, ne s'appliquent pas aux droits de donations les exonérations de droits de succession prévues en faveur du conjoint ou partenaire survivant, ainsi que sous certaines conditions aux frères et sœurs du défunt.

Certaines exonérations sont propres aux donations. Examinons-les:

- Exonérations propres aux donations

Dons familiaux en espèces consentis par un donateur de moins de 80 ans (CGI art. 790 G)

L'ascendant qui transmet son entreprise agricole peut effectuer une donation en espèces au repreneur, pour lui faciliter la reprise.

Or les dons de sommes d'argent¹²⁰ consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, d'un neveu ou d'une nièce¹²¹, ou, par représentation, d'un petit-neveu ou d'une petite-nièce, sont exonérés de droits de donation dans la limite, pour les dons consentis en 2014, de **31 865 €**¹²² tous les quinze ans à la double condition :

- que le donateur ait 80 ans au plus à la date de la donation ;

¹²⁰ Par dons de sommes d'argent, il faut entendre les dons effectués par chèque, par virement, par mandat ou par remise d'espèces (Inst. 7 G-5-07).

¹²¹ Par neveu ou nièce, il convient d'entendre les seuls enfants des frères et sœurs du donateur, à l'exclusion de ceux du conjoint de ce dernier. S'il est prélevé sur la communauté des époux, le don est considéré comme consenti pour sa totalité par l'oncle ou la tante pour son compte personnel, sous réserve que son conjoint n'intervienne pas comme codonateur à la donation ou à la déclaration du don (Inst. 7 G-5-07).

¹²² Le plafond (fixé à 30 000 € par la loi) est revalorisé chaque année dans la même proportion que la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu, avec arrondissement à l'euro le plus proche (Loi 2007-1822 du 24-12-2007 art. 20).

- et que le bénéficiaire de la donation soit majeur ou mineur émancipé.

Le plafond s'applique aux donations (quel que soit leur nombre) consenties par un même donateur à un même donataire.

L'exonération se cumule avec les abattements dont bénéficient par ailleurs les intéressés.

Les dons de sommes d'argent exonérés n'ont pas à être fiscalement rapportés lors d'une nouvelle donation ou d'une succession entre les mêmes personnes.

Les dons doivent être déclarés ou enregistrés¹²³ par le donataire au service des impôts du lieu de son domicile dans le délai d'un mois qui suit la date du don (CGI art. 790 G¹²⁴).

Enfin, l'exonération peut se cumuler avec l'exonération temporaire des dons familiaux pour création ou reprise d'entreprise, que nous allons donc envisager:

L'exonération temporaire des dons familiaux en espèces pour création ou reprise d'entreprise (CGI art. 790 A bis) n'est plus applicable

(Dispositions périmées, Décret n°2013-463 du 3 juin 2013)

Auparavant, en faveur de la transmission de l'Entreprise Agricole, les dons de sommes d'argent consentis en pleine propriété au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut de descendance, d'un neveu ou d'une nièce étaient exonérés de droits de mutation à titre gratuit, dans la limite de **31 865 €**, lorsque les conditions suivantes étaient réunies :

¹²³ L'obligation déclarative est accomplie par la souscription, en double exemplaire, d'un formulaire conforme au modèle établi par l'administration (imprimé n° 2731 disponible uniquement sur le site Internet www.impots.gouv.fr). Lorsque le don excède le plafond, le donataire souscrit une déclaration de don manuel sur imprimé n° 2735, en y mentionnant expressément qu'il entend bénéficier de l'exonération à hauteur du plafond. En cas de rédaction d'un acte de donation, c'est cet acte qui sera enregistré (Inst. 7 G-5-07).

¹²⁴ Article issu de l'article 8 de la loi 2007-1223 du 21-8-2007 et complété par l'article 44 de la loi 2007-1824 du 25-12-2007.

- les sommes données devaient être affectées avant la fin de la deuxième année suivant le transfert, soit à la souscription au capital initial d'une société répondant à la définition des PME communautaires, soit à l'acquisition de biens meubles ou immeubles affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle répondant à la même définition ;

- à compter de l'affectation des sommes et pendant une période de cinq ans, le donataire devait exercer dans l'entreprise ou la société bénéficiaire son activité professionnelle principale ;

- pendant cette même période de cinq ans, l'activité de la société ou de l'entreprise devait être industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.

Le donataire ne pouvait bénéficier du dispositif qu'une seule fois par donateur.

A défaut de précision contraire, l'exonération se cumulait avec les abattements de droit commun.

En outre, même si le texte ne le précisait pas expressément, les dons exonérés étaient dispensés du rapport fiscal pour la liquidation des droits dus lors d'une nouvelle mutation à titre gratuit entre les mêmes personnes.

Enfin, conformément aux règles de droit commun, le don devait être enregistré (lorsqu'il était constaté par un acte) ou déclaré (dans le cas contraire ; déclaration de don manuel n° 2735) par le donataire au service des impôts du lieu de son domicile dans le mois qui suivait.

Malheureusement pour l'Entreprise Agricole, ces dispositions favorables ont...disparu.

Donations d'entreprises aux salariés (CGI art. 790 A)

Les donations en pleine propriété de fonds de commerce, de fonds artisanaux, de clientèles d'une entreprise individuelle, de fonds agricoles ou de parts ou actions d'une société (à concurrence de la fraction de la valeur des titres représentative du fonds ou de la clientèle) sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit sous réserve que la valeur du fonds ou de la

clientèle transmis ou appartenant à la société dont les parts ou actions sont transmises soit inférieure à **300 000 €**.

Cette exonération, optionnelle, est subordonnée par ailleurs aux conditions suivantes :

- l'entreprise ou la société exerce une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;

- les donataires sont titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée depuis deux ans au moins et exercent leurs fonctions à temps plein, ou sont titulaires d'un contrat d'apprentissage. Ces contrats sont conclus avec l'entreprise dont le fonds (ou la clientèle) est transmis ou avec la société dont les parts ou actions sont transmises ;

- les donataires poursuivent à titre d'activité professionnelle unique et de manière effective et continue, pendant cinq ans¹²⁵ à compter de la transmission, l'exploitation du fonds ou l'activité de la société. Par ailleurs, l'un d'eux assure, pendant la même période, la direction effective de l'entreprise ;

- le fonds (ou la clientèle) doit être détenu depuis plus de deux ans par le donateur ou la société lorsqu'il a été acquis à titre onéreux ;

- lorsque la transmission porte sur des parts ou actions acquises à titre onéreux, le donateur doit les détenir depuis plus de deux ans.

Il convient de préciser qu'en cas d'option pour l'exonération, la fraction de la valeur de l'entreprise ou des parts ou actions transmises représentative des actifs autres que le fonds ou la clientèle ne peut pas bénéficier de l'exonération partielle prévue en faveur des transmissions à titre gratuit d'entreprises¹²⁶ (des articles 787 B et C du CGI).

- Dons manuels (CGI art. 757 et 784)

¹²⁵ La liquidation judiciaire de l'entreprise (agricole) au cours des cinq années suivant la transmission n'entraîne pas la déchéance du régime de faveur.

¹²⁶ Exonérations étudiées infra: II) Les formes de la transmission, B) La transmission à cause de mort, 2) Les outils de transmission tenant au patrimoine, e) la fiscalité comme outil de transmission par décès.

L'ascendant qui transmet son entreprise agricole peut effectuer un don manuel au repreneur, pour lui faciliter la reprise; or les dons manuels ne sont susceptibles d'être soumis aux droits de donation que dans les situations suivantes :

- lorsqu'ils sont déclarés par le donataire (ou ses représentants) dans un acte soumis à l'enregistrement, quelle que soit sa nature, lorsqu'ils font l'objet d'une reconnaissance judiciaire ou lorsqu'ils sont révélés par le donataire à l'administration fiscale soit spontanément, soit en réponse à une demande de l'administration, soit encore au cours d'une procédure de contrôle ou d'une procédure contentieuse (CGI art. 757) ;

- à l'occasion d'une donation postérieure constatée par un acte et intervenue entre les mêmes personnes ainsi que lors du décès du donateur si le donataire figure parmi les successibles (application de la règle du rapport fiscal des donations antérieures) (CGI art. 784). Ne sont toutefois pas concernés les dons manuels qui ont déjà été imposés antérieurement lors de leur déclaration, reconnaissance judiciaire ou révélation ou qui, sans avoir été imposés (du fait notamment que le montant des biens donnés était inférieur à celui des abattements personnels), ont été enregistrés ou déclarés ; mais si la déclaration, reconnaissance judiciaire ou révélation remonte à moins de quinze ans, ils doivent être rapportés pour le calcul des droits sur la nouvelle mutation.

En dehors de ces situations, les dons manuels échappent à tout droit.

Lorsqu'ils sont exigibles, les droits de donation sont calculés sur la valeur des biens donnés à la date du fait générateur de l'impôt. Ainsi, en cas de révélation d'un don manuel par le donataire à l'administration, il convient de retenir la valeur des biens au jour de cette révélation¹²⁷.

¹²⁷ Les dons manuels révélés doivent être déclarés ou enregistrés dans le délai d'un mois à compter de la révélation (CGI art. 635 A). Cette déclaration doit être souscrite en double exemplaire sur un formulaire n° 2735 à la recette des impôts du domicile du donataire (sauf déclaration des dons familiaux de sommes d'argent). Elle comporte les éléments utiles à l'identification du don et des parties concernées, au rappel des donations antérieures et à la liquidation des droits (CGI ann. III art. 281 E). Le paiement des droits de donation est effectué lors du dépôt de la déclaration.

A noter le décret n° 2014-1254 du 28 octobre 2014 relatif à l'information des salariés en cas de cession de leur entreprise¹²⁸.

En effet, la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire facilitant la transmission d'entreprises à leurs salariés, prévoit, à peine de nullité, une obligation d'information préalable des salariés d'entreprises de moins de 250 salariés en cas de cession projetée du fonds de commerce ou de la majorité des droits sociaux par leur propriétaire.

Le décret d'application n° 2014-1254 du 28 octobre 2014 relatif à l'information des salariés en cas de cession de leur entreprise, précise :

- les modalités de décompte du délai de deux mois préalable à la cession, à prendre en compte pour l'information préalable (art. D. 141-3 du Code de commerce - cession de fonds de commerce - et art. D. 23-10-1 du Code de commerce - cession de titres sociaux),
- les modalités de l'information des salariés (art. D. 141-4 et D. 23-10-2),
- les modalités de l'information de l'exploitant par le salarié, qu'il souhaite se faire assister par la personne de leur choix (art. D. 141-5 et D. 23-10-3)
- les cessions exclues de l'exigence préalable d'information (disposition transitoire) (art. 2 du décret).

b) Déduction des dettes, de l'assiette des droits de donation

Depuis le 1er janvier 2005, pour le calcul des droits de mutation, le passif grevant les biens donnés peut être pris en compte sous réserve que les conditions de l'article 776 bis du CGI soient respectées.

¹²⁸ V. *Mise en œuvre du droit à l'information des salariés en cas de cession d'une PME*, Defrénois Flash – n°44 – 10 nov. 2014, p. 5.

Ainsi, les dettes qui ont été contractées par le donateur pour l'acquisition ou dans l'intérêt des biens objets de la donation, qui sont mises à la charge du donataire dans l'acte de donation, et dont la prise en charge par le donataire est notifiée au créancier, sont déduites pour la liquidation des droits de mutation à titre gratuit, lorsque la donation porte sur :

- la totalité ou une quote-part indivise des biens meubles et immeubles corporels et incorporels affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, sous réserve que la dette n'ait pas été contractée par le donateur auprès soit du donataire ou du conjoint de ce dernier, soit de son conjoint ou de ses ascendants, soit de ses frères, sœurs ou descendants, soit de ses ascendants ou de leurs frères et sœurs ;

- des biens autres, sous réserve que la dette soit contractée auprès d'un établissement de crédit (mentionné au titre Ier du livre V du code monétaire et financier).

Le bénéfice de la déduction est subordonné à la condition que le donataire démontre qu'il a supporté le paiement effectif des dettes mises à sa charge, sans que cette démonstration puisse être requise par l'administration au-delà de la troisième année suivant celle de leur échéance telle qu'elle est mentionnée dans l'acte de donation.

Enfin, précisons qu'en cas de donation d'une branche d'activité d'une entreprise (agricole) en présence d'un passif non affectable précisément, il convient de procéder à la répartition de ce passif au prorata de la valeur des biens transmis¹²⁹.

c) Calcul des droits de donation

Les droits de donation sont calculés sur la part de chaque donataire dans l'actif donné, après réintégration des donations consenties depuis moins de quinze ans par le même donateur au même bénéficiaire (règle du rapport fiscal des donations antérieures).

Tout comme les successions, le calcul des droits de donation comporte l'application d'abattements, d'un tarif et de réductions de droits.

¹²⁹ Inst. 27-7-2006 7 G-7-06.

- *Abattements*

Abattements identiques à ceux applicables aux droits de successions¹³⁰

~ **En ligne directe**

~ **Entre frères et sœurs**

~ **En faveur des neveux et nièces**

~ **En faveur des handicapés**

Il convient donc de se référer à l'étude que nous allons réserver à la transmission à cause de mort, infra. En revanche, les donations ne bénéficient pas des autres abattements prévus en matière de succession.

Abattements spécifiques aux donations

Des abattements spécifiques sont prévus pour les donations consenties entre époux ou partenaires d'un Pacs, aux petits-enfants et aux arrière-petits-enfants:

~ **Abattement en cas de donation entre époux ou entre partenaires d'un Pacs (CGI art. 790 E et 790 F)**

Les donations entre époux ouvrent droit à un abattement fixé en 2014 à **80 724 €** (CGI art. 790 E). Il en va de même des donations entre partenaires de Pacs (CGI art. 790 F¹³¹), sachant que l'abattement entre partenaires d'un Pacs est remis en cause en cas de rupture

¹³⁰ Vu infra: II) Les formes de la transmission, B) La transmission à cause de mort, 2) Les outils de transmission tenant au patrimoine, e) la fiscalité comme outil de transmission par décès.

¹³¹ Articles tous-deux issus de l'article 8 de la loi 2007-1223 du 21-8-2007.

du Pacs au cours de l'année civile de sa conclusion ou de l'année suivante pour un motif autre que le mariage entre les partenaires ou le décès de l'un d'entre eux..

Cet abattement se cumule éventuellement avec l'abattement prévu en faveur des handicapés.

La règle du rappel des donations antérieures remontant à moins de quinze ans est applicable (l'abattement ne peut jouer qu'une fois tous les quinze ans).

~ Abattement en cas de donation aux petits-enfants (CGI art. 790 B)

Les donations consenties par des grands-parents (quel que soit leur âge) à leurs petits-enfants ouvrent droit à un abattement spécifique fixé en 2014 à **31 865 €** par part.

Cet abattement se cumule, le cas échéant, avec l'exonération des dons de sommes d'argent, avec l'abattement dont peuvent bénéficier les petits-enfants qui viennent en représentation de leur auteur ainsi que celui prévu en faveur des handicapés.

L'abattement est applicable aux donations consenties à des arrière-petits-enfants venant en représentation de leur mère ou père prédécédé.

La règle du rappel des donations antérieures remontant à moins de quinze ans est applicable (l'abattement ne peut jouer qu'une fois tous les quinze ans).

~ Abattement en cas de donation aux arrière-petits-enfants (CGI art. 790 D)

Les donations consenties par des arrière-grands-parents¹³² à leurs arrière-petits-enfants donnent droit à un abattement spécifique fixé pour 2014 à **5 310 €** par part.

Cet abattement est cumulable, le cas échéant, avec l'exonération des dons de sommes d'argent, avec l'abattement des arrière-petits-enfants venant en représentation de leurs auteurs, et avec l'abattement prévu en faveur des handicapés.

¹³² Ceci joue quel que soit leur âge.

La règle du rappel des donations antérieures remontant à moins de quinze ans est applicable (l'abattement ne peut jouer qu'une fois tous les quinze ans).

- Tarif (article 777 du CGI)

Les donations en ligne directe, en ligne collatérale et entre non-parents sont assujetties au même tarif que les successions (le lecteur pourra s'y référer infra) contrairement au tarif des droits de donation applicable entre époux et partenaires d'un Pacs, qu'il convient donc d'indiquer.

Le tarif des droits de donation applicable entre époux et partenaires d'un Pacs est ainsi le suivant pour 2014:

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF applicable (%)
N'excédant pas 8 072 €	5
Comprise entre 8 072 € et 15 932 €	10
Comprise entre 15 932 € et 31 865 €	15
Comprise entre 31 865 € et 552 324 €	20
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40
Au-delà de 1 805 677 €	45

Les tranches du barème sont revalorisées chaque année au 1^{er} janvier.

- Réductions de droits

Comme les successions, les donations bénéficient de la réduction de droits pour charges de famille ainsi que de celle prévue en faveur des mutilés de guerre. Elles bénéficient, en outre, d'une réduction de droits liée à l'âge du donateur:

La réduction de droit pour charges de famille (CGI art. 780)

Elle est de 610 € par enfant, en sus du deuxième, pour les donations entre époux ou partenaires liés par un Pacs (CGI art. 780)¹³³.

La réduction pour les mutilés de guerre frappés d'une invalidité de 50% au minimum (CGI art. 782)

Elle est de moitié sans que la réduction puisse excéder 305 €.

Les réductions de droits liées à l'âge du donateur (CGI art. 790)¹³⁴

Des règles différentes s'appliquent selon la nature des droits donnés:

~ Pour les donations en pleine propriété des parts ou actions

Les donations en pleine propriété des parts ou actions d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale qui réunissent les conditions énumérées à l'article 787 B bénéficient sur les droits liquidés en application des articles 777 et suivants d'une réduction de 50 % lorsque le donateur est âgé de moins de quatre-vingts ans.

~ Pour les donations en pleine propriété de la totalité ou d'une quote-part indivise de l'ensemble de biens

¹³³ Article modifié par l'article 8 de la loi 2007-1223 du 21-8-2007.

¹³⁴ Modifié par la LOI n°2011-900 du 29 juillet 2011 - art. 8.

Les donations en pleine propriété de la totalité ou d'une quote-part indivise de l'ensemble des biens meubles et immeubles, corporels ou incorporels, affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale qui réunissent les conditions énumérées à l'article 787 C bénéficient sur les droits liquidés en application des articles 777 et suivants d'une réduction de 50 % lorsque le donateur est âgé de moins de soixante-dix ans.

Les réductions de droits s'appliquent quelle que soit la forme de la donation: acte notarié ou sous seing privé, don manuel révélé¹³⁵.

Elles s'appliquent après les réductions de droits pour charges de famille et en faveur des mutilés de guerre.

L'âge du donateur s'apprécie¹³⁶, savoir:

- pour les actes notariés, à la date de l'acte,
- pour les actes sous seing privé et les dons manuels révélés, à la date de l'enregistrement de l'acte ou de la déclaration.

Lorsque la donation comprend à la fois des biens transmis en pleine propriété et des biens démembres, il convient de calculer distinctement les droits dus sur chaque catégorie de biens. Pour optimiser l'avantage résultant de la réduction, les biens n'en bénéficiant pas ou bénéficiant du plus faible taux de réduction sont compris, s'il y a lieu, dans les premières tranches du tarif ; les abattements et autres réductions éventuellement applicables sont effectués en priorité sur ces mêmes biens¹³⁷.

d) Paiement

Les droits de donation sont en principe supportés par le donataire. Cela étant, le donateur a la faculté de se substituer à celui-ci pour le paiement des droits.

¹³⁵ Inst. 7 G-2-97 et 7 G-5-03 n° 4.

¹³⁶ Inst. 7 G-2-97.

¹³⁷ Inst. 7 G-5-03 n° 5 et 6.

A cet égard, il a été précisé que la prise en charge par le donateur des frais et droits de donation ne constitue pas une libéralité supplémentaire et, de ce fait, n'entraîne aucune perception complémentaire et distincte. Le montant de ces frais et droits n'est pas ajouté à la valeur des biens donnés pour calculer l'impôt exigible¹³⁸.

Il faut savoir que toutes les parties à l'acte de donation sont solidaires pour le paiement des droits (CGI art. 1705), qui, comme celui des droits de succession, peut être effectué en numéraire, en valeurs du Trésor ou par remise d'œuvres d'art, de certains immeubles, ou de blocs de titres cotés).

- Paiement comptant

Les droits doivent en principe être acquittés au comptant.

En effet, les régimes de paiement fractionné ou différé des droits prévus en matière de successions ne sont pas applicables aux donations, à l'exception toutefois de celui prévu en faveur des transmissions d'entreprises, cas que nous allons envisager:

- Paiement fractionné et différé: transmissions d'entreprises

Dans ce cas, le régime de paiement fractionné et différé (qui sera davantage approfondi infra¹³⁹) est limité aux droits de donation à l'exclusion de la taxe de publicité foncière exigible lorsque la donation d'entreprise porte en tout ou partie sur des immeubles.

3) TVA

La cession à titre gratuit des éléments mobiliers d'investissement ayant ouvert droit à déduction, est assimilée à une livraison à soi-même ; elle est donc soumise à la TVA.

¹³⁸ Rép. Geoffroy : Sén. 8-10-1975 p. 2835 n° 17406.

¹³⁹ V. infra: Les formes de la transmission, La transmission à cause de mort, Les outils de transmission tenant au patrimoine, la fiscalité comme outil de transmission par décès.

Ainsi, à titre d'exemple, un viticulteur qui opère des prélèvements sur ses stocks de vins pour en faire donation à son fils est taxable à la TVA en tant que livraison à soi-même sur le fondement de l'article 257, 8° du CGI.

Une telle opération est effectuée pour des besoins autres que ceux de sa propre entreprise, surtout si en l'espèce, il a mis à disposition de son fils une partie de son exploitation sous forme d'un bail à long terme¹⁴⁰.

Toutefois, l'imposition à la TVA de la donation des biens mobiliers n'est pas exigée en cas de transmission à titre gratuit de l'ensemble de l'exploitation entre assujettis redevables de la taxe. Pour cela, le donataire doit s'engager à soumettre à la TVA les éventuelles cessions ultérieures de ces biens et à procéder, le cas échéant, aux régularisations qui auraient incombé au donateur s'il avait continué à utiliser les biens (article 257 bis du CGI).

B) Coût de la transmission à titre gratuit optimisée par une structure sociétaire

Il arrive fréquemment qu'un exploitant agricole constitue une société en vue de préparer son retrait (progressif ou non) de l'affaire qu'il envisage de transmettre gratuitement à plusieurs donataires ou héritiers.

Là encore, le régime des plus-values et des droits de mutation peut être déterminant.

1) Incidences fiscales de la cession à titre gratuit de droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel

a) Imposition sur le revenu des bénéficiaires et plus-values

Concernant l'imposition des bénéficiaires, il peut être effectué un arrêté intermédiaire en cas de cession des parts d'un associé d'une société de personnes en cours d'exercice, comme nous l'avons vu pour leur cession à titre onéreux.

¹⁴⁰ CE, 15 oct. 1997, N° 151566, Vaquer.

En outre, la transmission à titre gratuit des parts sociales constitue un fait générateur de plus-values professionnelles. Toutefois, à la différence d'une vente, la donation des titres ne remet pas en cause le report d'imposition des plus-values d'apport constatées lors de la création de la société, dès lors que les bénéficiaires acceptent de se substituer au donateur dans ses obligations (régime de l'article 151 octies du CGI).

Cependant, ladite transmission peut être optimisée. Pour cela, il convient d'opérer une distinction :

- Dans les sociétés agricoles soumises à l'IR

Si la société est placée sous le régime des sociétés de personnes, la plus-value acquise par les parts transmises à titre gratuit (donation ou succession) depuis la création de la société voit s'appliquer la loi de finances pour 2014, qui supprime le régime spécifique d'imposition des entrepreneurs, au taux de 19%, mais maintient une distinction au niveau des abattements entre particuliers et entrepreneurs.

Ainsi, pour les gains nets réalisés depuis le 1er janvier 2013, l'imposition intervient au barème progressif de l'Impôt sur le Revenu.

Mais le donateur peut bénéficier d'une exonération totale ou partielle des plus-values constatées à l'occasion de cette transmission dans les mêmes conditions et limites que la cession à titre onéreux de ces biens ou droits.

A défaut, s'il ne remplit pas les conditions exigées pour bénéficier d'une exonération totale, ou s'il ne se satisfait pas d'une exonération partielle, il peut opter pour un report d'imposition de la plus-value jusqu'à la date de cession ou de transmission ultérieure des parts. Ce report se transforme en exonération définitive lorsque l'activité professionnelle est poursuivie pendant au moins cinq ans par l'un des donataires (CGI art. 151 nonies¹⁴¹).

¹⁴¹ Article modifié par Décret n°2008-294 du 1er avril 2008 et n°2009-389 du 7 avril 2009 - art. 1.

Par ailleurs, il convient de souligner que le report sera maintenu en cas de nouvelle transmission à titre gratuit des titres à une personne physique avant l'expiration du délai de cinq ans si celle-ci prend l'engagement d'acquitter l'impôt sur la plus-value lorsque l'un des événements mettant fin à ce report se réalise.

Précisons enfin que ce report d'imposition ne peut être cumulé avec les régimes d'exonération prévus aux articles 151 septies et 238 quinquies du CGI.

Ce régime, généralement favorable, présente néanmoins l'inconvénient (comme pour le report des plus-values sur transmission à titre gratuit d'entreprise, de l'article 41 du CGI) de reporter l'imposition des plus-values sur les nouveaux exploitants lorsque ceux-ci se trouvent contraints de céder tout ou partie des biens reçus dans un délai inférieur à cinq ans. Aussi, pour transmettre son exploitation, le moment venu, en franchise d'impôt sur les plus-values, l'exploitant agricole pourra choisir de créer une société de capitaux :

- Dans les sociétés agricoles soumises à l'IS

Les plus-values acquises depuis la constitution de la société, et constatées lors de la transmission à titre gratuit (donation ou succession) des titres d'une société passible de l'impôt sur les sociétés, échappent en effet définitivement à l'impôt sur le revenu, quels que soient la valeur de l'actif et le chiffre d'affaires de la société (l'article 150-0 A du CGI ne visant que les cessions à titre onéreux).

b) Droits d'enregistrement

En principe, les droits de donation dépendent du lien de parenté (ou de l'absence d'un tel lien) existant entre le donateur et le donataire, et non de la nature des biens transmis.

Toutefois, jusqu'à une date récente, la donation d'une entreprise individuelle était moins bien traitée, au regard des droits d'enregistrement, que la donation des titres d'une société : en effet, les droits de donation étaient calculés, dans le premier cas, sur la valeur totale de l'actif, sans distraction des charges, alors qu'ils sont calculés, dans le second cas, sur la valeur vénale des droits sociaux, déterminée en tenant compte des dettes de l'entreprise. En

autorisant, sous certaines conditions, la déduction des dettes du donateur mises à la charge du donataire, la loi de finances pour 2005 (CGI art. 776 bis) a fortement atténué cette distorsion.

La mise en place d'une société d'exploitation et la création d'un lien locatif sur le foncier permet de bénéficier de l'exonération de droits attachée à la transmission à titre gratuit (entre vifs ou à cause de mort) de biens grevés d'un bail à long terme (v. infra) ; quant aux parts de la société d'exploitation, elles peuvent aussi bénéficier d'une exonération partielle desdits droits de mutation (CGI article 787 B, détaillé infra dans la transmission à cause de mort) :

A ce titre, la mise en société de l'entreprise agricole peut faciliter la poursuite de l'affaire dans l'hypothèse où l'exploitant viendrait à décéder sans avoir d'héritier susceptible de prendre sa suite. En souscrivant un engagement de conservation des titres avec un ou plusieurs associés pouvant lui succéder en qualité de dirigeant (à moins que cet engagement ne soit déjà réputé acquis, comme nous le verrons), il pourra en effet permettre à ses héritiers, ou à ses donataires s'il choisit de donner tout ou partie de ses titres de son vivant, de bénéficier de l'exonération de 75 % de l'assiette des droits de mutation à titre gratuit prévue par l'article 787 B du CGI, même s'ils n'exercent pas d'activité dans la société. En cas de décès prématuré, cet engagement collectif pourra toutefois être conclu par ses héritiers, avec d'autres associés, dans les six mois du décès. Mais la transmission d'une entreprise individuelle ne pourra ouvrir droit à l'exonération partielle si l'exploitation n'est pas poursuivie par l'un des héritiers ou des donataires.

Enfin pour s'acquitter des droits de mutation, le donataire ou l'héritier peut aussi profiter du paiement fractionné et différé (CGI annexe III, article 397 A, v. infra): la société doit nécessairement avoir une activité agricole et le donataire ou l'héritier doit recevoir individuellement des parts sociales représentant au moins 5 % du capital social (voir le tout, infra¹⁴²).

2) Exemple concret d'un montage limitant le coût de transmission

¹⁴² V. le tout, infra: Les formes de la transmission, La transmission à cause de mort, Les outils de transmission tenant au patrimoine: les baux ruraux à long terme et parts de GFA; la fiscalité comme outil de transmission par décès; et la structure sociétaire comme outil limitant le coût de la transmission.

Tout d'abord, dans le cadre d'une donation ou d'une donation-partage de droits sociaux, libéralité dont nous avons déjà démontré l'intérêt, les plus-values constatées sur la valeur des titres transmis ne sont pas imposables s'il s'agit de parts ou actions de sociétés agricoles assujetties à l'impôt sur les sociétés, comme nous l'avons vu.

Si ladite libéralité est effectuée avec réserve d'usufruit, dont nous avons également explicité l'intérêt supplémentaire, il convient de préciser ce qu'il advient du droit aux dividendes ainsi que de la répartition des pouvoirs au sein de l'entreprise agricole sociétaire. Ainsi, l'usufruitier peut appréhender les dividendes distribués, tandis que les réserves, sauf clause statutaire contraire, reviennent au nu-proprétaire. Concernant les pouvoirs, l'usufruitier a légalement le droit de vote dans les assemblées générales ordinaires, le nu-proprétaire votant dans les assemblées générales extraordinaires. Cependant, les statuts de la société peuvent élargir considérablement les pouvoirs de l'usufruitier. Le chef d'entreprise pourra ainsi, par une réserve d'usufruit temporaire ou viagère, transmettre progressivement ses titres sociaux à son successeur. L'enfant nu-proprétaire, dirigeant de la société, sûr de détenir à terme le contrôle de l'entreprise, connaît une motivation supplémentaire. L'usufruitier conserve lui, momentanément, outre des revenus, la direction totale ou partielle des opérations, ce qui permet une transmission progressive du pouvoir et du savoir-faire.

En outre, toutes les réserves constituées dans cette société entre la donation-partage (ou donation simple) avec réserve d'usufruit, et le décès de l'usufruitier appartiennent de plein droit au nu-proprétaire, sans taxation supplémentaire.

Enfin, rappelons que la solution consistant à faire d'abord donation de l'entreprise individuelle, en laissant aux donataires le soin de constituer une société, peut parfois être plus avantageuse puisqu'elle permet aux bénéficiaires d'échapper à toute imposition sur les plus-values, y compris sur les immobilisations non amortissables, en application de l'article 41 du CGI.

Néanmoins, concernant les droits de mutation à titre gratuit, il convient de relever l'intérêt de l'apport de la nue-proprété (dont la valeur fiscale est majorée par l'application du barème fiscal de l'article 669 du CGI) d'un bien à une société avant de transmettre, par donation, la pleine propriété des droits sociaux de cette société (ce qui met hors jeu ledit

barème). En effet, la Chambre commerciale de la Haute cour vient de valider l'apport avant donation, par deux arrêts rendus le 26 mars¹⁴³, puis le 20 mai 2008¹⁴⁴. De cette jurisprudence, il ressort à très juste titre q'un seul but non fiscal suffit à écarter le spectre de l'abus de droit, et que deux grandes familles de buts non fiscaux se détachent : l'accroissement des pouvoirs du donateur, et l'optimisation des relations entre les bénéficiaires du montage¹⁴⁵.

Section III.- Obstacles à l'immédiateté de la transmission

La transmission d'une entreprise agricole peut, dans quelques cas, être retardée ou même empêchée. Les principaux obstacles peuvent provenir de certaines obligations tenant au cédant, de l'empêchement du cessionnaire à remplir les conditions de la reprise, ou encore et surtout, de la difficulté de réunir les moyens financiers nécessaires à cette reprise.

§1.- Obligations tenant au cédant

La transmission d'une entreprise agricole ne peut pas avoir lieu de façon immédiate quand l'exploitant en place est tenu d'en poursuivre la mise en valeur pendant un certain temps.

A) Mise en valeur des terres pendant une durée minimale, imposée par la SAFER

Dans cette hypothèse, l'acquisition des terres a été effectuée à suite d'une rétrocession opérée par la SAFER, c'est-à-dire qu'une personne a acquis des biens de la SAFER.

Selon les cas, la SAFER peut ou doit imposer à l'acquéreur le maintien des biens acquis à usage agricole (C. rur., art. R. 142-1 et R. 142-2):

- Une telle obligation est facultative aux termes de l'article R. 142-1 s'agissant de biens ne constituant pas une exploitation.

¹⁴³ Cass. Com., 26 mars 2008, Affaire Cere : JurisData N°2008-043381 ; Dr. Fisc. 2008, N°16, comm. 283 (1ère espèce), JCP N 11 juill 2008, note Mortier, p. 24.

¹⁴⁴ Cass. Com., 20 mai 2008, Affaire Tabourdeau : JurisData N°2008-044076 (2ème esp) ; JCP N 11 juill 2008, note Mortier, p. 24.

¹⁴⁵ Renaud MORTIER, *Validations de l'apport avant donation*, JCP N 11 Juillet 2008, p. 24 et s.

La SAFER peut, en effet, imposer aux candidats un cahier des charges comportant l'engagement du maintien pendant un délai minimal de 10 ans de l'usage agricole ou forestier ou de la qualité environnementale des biens attribués et soumettant, pendant ce même délai, toute opération de cession à titre onéreux en propriété ou en jouissance desdits biens à son accord préalable. Ce délai minimal de conserver les biens acquis ou leur destination est porté à 18 ans si le bien attribué est situé dans un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (art. R. 142-1, al. 4 du code rural).

- Si la SAFER affecte une exploitation créée ou restructurée, l'attributaire ou ses ayants cause, pendant un délai de dix ans au moins, doit recueillir l'accord de la SAFER approuvé par les commissaires du gouvernement pour toute cession conduisant au morcellement d'une exploitation ainsi attribuée (C. rur., art. R. 142-2).

Ainsi, l'inexécution de l'obligation de conservation pourra être sanctionnée par la résolution et, en cas de vente de biens acquis de la SAFER, il sera nécessaire de vérifier quelles obligations ont été imposées et, le cas échéant, de demander préalablement à la vente, l'accord de la SAFER.

Dans la pratique, une analyse attentive des clauses du cahier des charges est donc nécessaire afin d'éclairer l'acquéreur sur la portée de ses engagements et les contraintes qu'ils pourraient générer en cas d'aliénation.

B) Mise en valeur, pendant une durée minimale, des biens acquis par le preneur en place dans l'exercice de son droit de préemption

C'est l'hypothèse où, ayant précédemment loué les terres, cet exploitant en est devenu propriétaire par l'exercice de son droit de préemption de preneur. L'article L 412-12 du Code Rural lui impose, dans ce cas, certaines obligations, mentionnées aux articles L 411-58 à L 411-63, et L 411-67 du Code Rural.

1) Exploitation personnelle du bien préempté

a) Principe

Le preneur (son conjoint, partenaire d'un PACS ou descendant subrogé) qui fait usage de son droit de préemption est tenu des mêmes obligations que le bailleur qui exerce la reprise à fin d'exploitation (art. L. 412-5, al. 4 et L. 412-12, al. 1^{er} du code rural), c'est-à-dire qu'à compter de la préemption, il doit exploiter personnellement le bien préempté pendant au moins 9 ans en « *qualité de propriétaire* ¹⁴⁶ ». Cette obligation l'empêche de vendre le fonds préempté, de le louer ou de l'apporter en société, sauf si le fermier préempteur se consacre à l'exploitation des biens sociaux.

Une vente partielle, portant uniquement sur les bâtiments d'exploitation et ne compromettant pas l'exploitation, méconnaîtrait également l'exigence légale¹⁴⁷; cependant, l'aliénation d'une partie seulement des bâtiments d'exploitation, sans conséquence pour l'exploitation du domaine, serait admise, comme ne violant pas l'inaliénabilité temporaire¹⁴⁸.

L'obligation légale d'exploiter directement et effectivement pendant neuf ans ne serait pas non plus remplie si le bénéficiaire de la préemption exerçait une autre activité professionnelle, n'habitait pas sur les lieux ou à proximité et ne consacrait qu'une partie seulement de son temps aux travaux agricoles¹⁴⁹. Il en serait de même, si, aussitôt après l'acquisition, l'exploitation était faite en gravière¹⁵⁰.

Toutefois, la portée des prescriptions légales peut se voir limitée, étant donné que si l'ancien preneur ne se conforme pas à ses obligations, il n'encourt aucune sanction s'il démontre que l'identité de l'acquéreur évincé ne lui a pas été révélée ou si ce dernier ne rapporte pas la preuve d'un préjudice.

b) Exceptions

¹⁴⁶ Il s'agit de l'exploitation personnelle du bien préempté (précision ajoutée par Cass. ch. réunies, 2 juill. 1957 : D. 1958, 185, note R. Savatier ; JCP 1957, II, N°10174, note P. Ourliac et M. de Juglart ; Cass. 3e civ., 4 janv. 1973 : Bull. civ. III, N° 9).

¹⁴⁷ Cass. 3e civ., 4 janv. 1973 : Bull. civ. III, N°9.

¹⁴⁸ Cass. 3e civ., 18 févr. 1987 : RD rur. 1988, p. 67, obs. P. Ourliac.

¹⁴⁹ Cass. 3e civ., 10 juill. 1972 : Bull. civ. III, N° 447 ; Dans l'arrêt en question, l'intéressé, ambulancier, habitait à 20 km et réservait trois jours par semaine à son exploitation, à l'organisation du travail et à la direction des travaux.

¹⁵⁰ Cass. 3e civ., 2 févr. 2000, N° 98-10.963, Peters et a. c/ Sté de transactions et d'aménagements fonciers (STAF) : Rev. loyers 2000, p. 312, obs. B. Peignot ; JCP N 2000, N°28, p. 1163, obs. C. Pitaud ; RD rur. 2000, p. 537, obs. S. Crevel.

Dans certains cas, le bien préempté n'a pas à être exploité personnellement, si bien que l'entreprise agricole peut être transmise au profit de certaines personnes:

- Exploitation par le conjoint, le partenaire d'un PACS ou par un descendant

Le preneur peut, en effet, préempter personnellement en vue de faire exploiter le fonds par son conjoint ou par un descendant remplissant certaines conditions.

- Fermier préempteur de la seule nue-propriété

Le fermier qui est évincé par l'usufruitier ayant fait usage de son droit de reprise, et qui préempte donc la seule nue-propriété, est dispensé de l'obligation d'exploiter (C. rur., art. L. 412-12, al. 4).

- Cas de force majeure

La force majeure peut exonérer le préempteur de ses obligations. C'est particulièrement le cas lorsqu'il se trouve dans l'impossibilité d'exploiter personnellement les terres préemptées à la suite d'un grave accident de santé. Il peut, dans cette hypothèse, se prévaloir de la force majeure pour justifier le bail consenti à un tiers¹⁵¹. Ainsi, le tiers peut, dans ce cas, exploiter le bien pourtant préempté.

2) Exploitation en société : apport ou mise à disposition du bien préempté

L'obligation de se consacrer "personnellement" à l'exploitation du bien préempté ne fait pas obstacle à l'entrée du fermier préempteur dans une société.

En effet, trois textes le lui permettent, à la condition qu'il poursuive effectivement l'exploitation au sein de la société.

¹⁵¹ Cass. 3e civ., 13 mai 1998, N° 96-14.627, Boland c/ Lefebvre et a. : Dr. et patrim., sept. 1999, N° 74, p. 103, obs. F. Roussel.

Ainsi, l'ancien preneur peut valablement apporter le fonds à un GAEC (C. rur., art. L. 323-15), à un GFA (C. rur., art. L. 412-12, al. 2), ou le mettre à la disposition d'une société d'exploitation. Celle-ci peut être soit une société dotée de la personnalité morale, soit une société en participation dont les statuts sont établis par un écrit ayant acquis date certaine (C. rur., art. L. 412-12, al. 1er, renvoyant à art. L. 411-59). Aucune disposition légale n'imposant une condition de temps à compter de l'acquisition, l'apport ou la mise à disposition peuvent tout à fait être effectués dès la préemption. Mais dans ce cas, la durée de participation à l'exploitation de la part du préempteur, au sein du groupement, sera au moins de 9 ans, de telle sorte que la transmission de ladite exploitation sera impossible avant.

Il est à noter que le passif contracté pour l'acquisition du bien peut être valablement pris en charge par le GFA auquel ledit bien est apporté¹⁵².

3) Sanctions en cas de violation de l'obligation d'exploiter

La nature de la sanction éventuellement applicable est différente de celle du bailleur qui exerce la reprise à fin d'exploitation, et la limitation de son droit de disposer beaucoup moins importante.

a) Action en dommages-intérêts

Dans l'hypothèse où le fermier préempteur manque à ses obligations, en revendant le fonds ou en le donnant à bail avant l'expiration de la période d'exploitation personnelle, il encourt seulement une condamnation à des dommages-intérêts au profit de l'acquéreur évincé.

Cependant, dans la mesure où le droit de préemption du fermier est, en principe, un droit précontractuel, il ne peut y avoir d'acquéreur "évincé" puisque le propriétaire doit, avant toute vente, faire une offre au fermier.

¹⁵² Cass. 3e civ. 11 déc. 1996, N° 95-11.324, Mathieu de Vienne c/ Prevost et a: Ann. loyers 1997, p. 1284, obs. J. Lachaud, p. 1281.

Le droit du fermier ne devient postcontractuel qu'en cas d'adjudication, car il se substitue à un adjudicataire désigné par le jeu des enchères. Ceci explique que les décisions condamnant le préempteur à des dommages-intérêts pour aliénation de tout ou partie du fonds dans les 9 ans de l'acquisition aient été rendues dans des hypothèses d'adjudication.

La Cour de cassation admet cependant que la personne au profit de laquelle la vente était projetée invoque sa qualité d'"acquéreur évincé" pour réclamer des dommages-intérêts. Elle subordonne cependant sa possibilité d'action à la condition que l'intention d'acquérir ait été portée à la connaissance du fermier préempteur, c'est-à-dire que dans la notification adressée au fermier et qui lui a permis de préempter, le nom de la personne à laquelle le vendeur se proposait de vendre ait été mentionné.¹⁵³

Le délai pour demander des dommages-intérêts a été précisé par la Cour de cassation. Ainsi, l'action est soumise à la prescription décennale de l'article 2270-1, alinéa 1er, du code civil, le point de départ du délai étant « la manifestation du dommage ou de son aggravation »¹⁵⁴.

b) L'annulation de l'acquisition par préemption et de la revente

Cette sanction n'est prononcée qu'à la condition d'un « concert frauduleux entre le preneur et son futur acquéreur »¹⁵⁵.

Un arrêt vient d'estimer qu'en l'absence de revente du bien préempté (exécution d'un contrat de forage), le tiers acquéreur évincé ne peut reprocher au preneur un détournement du droit de préemption¹⁵⁶.

En effet, à la différence de la SAFER qui est investie d'une mission d'utilité publique et qui doit préempter dans le respect d'objectifs énumérés par la loi, le droit de préemption du

¹⁵³ Cass. 3e civ., 3 févr. 1988 N° 86-10.084 : Bull. civ. III, N° 25; D. 1988, IR 46; JCP éd. N 1988, II, p. 265, obs. J.-P. Moreau.

¹⁵⁴ Cass. 3e civ., 13 juin 2001, N° 99-19.429, Thomassin c/ Cie de navigation mixte ; JCP N 2001, no 43, p. 1599, note J.-P. Moreau.

¹⁵⁵ Cass. soc. 2 juill. 1954 : Bull. civ., N° 474; Cass. soc., 23 oct. 1959 : JCP 1959, II, N°11358.

¹⁵⁶ Cass. 3e civ., 12 juin 2007, N° 06-15.836, N° 585 D, Sté Carrière de Saint-Denis c/ Sté Pierre Charron et a, bulletin N°400 du 24 août 2007 paru aux éditions législatives.

preneur ne s'exerce pas dans le cadre d'objectifs définis par un texte. La loi impose seulement au fermier préempteur d'exploiter pendant 9 ans au moins (C. rur., art. L. 412-12). La jurisprudence ne prononce l'annulation de la préemption, en cas de revente avant l'expiration de ce délai, qu'au seul cas de concert frauduleux entre le preneur et son futur acquéreur, comme nous venons de le dire. Comme le relèvent les juges d'appel de l'affaire en question, l'opération ne se traduisait pas par une substitution immédiate d'acquéreur. Elle restait donc compatible avec l'objectif recherché par le législateur qui est de favoriser l'accession à la propriété du preneur. En outre, l'exécution du contrat de forage étant subordonnée à un aléa (l'obtention des autorisations administratives), ne permettait pas de regarder les promesses d'achat et de vente comme une rétrocession, susceptible de nuire à l'exploitation effective par les anciens preneurs, en qualité de propriétaire, des biens préemptés pendant au moins 9 ans.

§2.- Empêchements

A) Conditions de capacité ou d'expérience professionnelle du cessionnaire

La transmission de l'entreprise agricole ne pourra pas être immédiate lorsque le successeur pressenti par le cédant ne remplit pas les conditions requises ou n'a pas encore acquis la formation nécessaire pour s'installer sur l'exploitation.

Or d'après l'article R331-1 du Code Rural¹⁵⁷, "satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnées au 3° de l'article L. 331-2, le candidat à l'installation, à l'agrandissement ou à la réunion d'exploitations agricoles qui justifie, à la date de l'opération :

1° Soit de la possession d'un diplôme ou certificat d'un niveau reconnu équivalent au brevet d'études professionnelles agricoles (BEPA) ou au brevet professionnel agricole (BPA) ;

2° Soit de cinq ans minimum d'expérience professionnelle acquise sur une surface au moins égale à la moitié de l'unité de référence définie à l'article L. 312-5, en qualité d'exploitant, d'aide familial, d'associé d'exploitation, de salarié agricole ou de collaborateur

¹⁵⁷ Article modifié par Décret n°2007-865 du 14 mai 2007 - art. 2, JORF 15 mai 2007.

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.

Le ministre de l'agriculture définit par arrêté¹⁵⁸ la liste des diplômes ou certificats d'un niveau reconnu équivalent aux diplômes mentionnés aux 1° et 2°.

Rappelons que dans cette hypothèse, il est donc souhaitable de lier le transfert des éléments de l'exploitation aux possibilités d'installation du successeur.

B) Dispositions légales pouvant limiter la liberté de choix du cédant

L'article 1582 du Code civil définit la vente comme une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer. Elle est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur dès qu'on est convenu de la chose et du prix (C. civ., art. 1583).

Cette définition illustre le caractère consensuel du contrat de vente. Cependant, ce consensualisme va se trouver atténué lorsque la convention a pour objet des immeubles ruraux, car dans ce cas, certaines règles afférentes à la formation du contrat édictent des restrictions au droit de disposer et/ou imposent des formalités préalables.

De plus, les effets normaux du contrat (transfert de propriété et de jouissance) peuvent s'accompagner d'incidences particulières au regard du cédant, ou de limitations du droit du cessionnaire.

1) Limitation du pouvoir d'aliéner de certains cédants

Comme le rappelle l'article 1594 du Code Civil, tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas peuvent acheter ou vendre.

¹⁵⁸ Arr. 28 avr. 2000 : JO, 27 mai.

Cependant, il convient de relever des limitations au pouvoir de vendre ou d'acquérir, tenant soit à la personne du cédant, soit à l'existence de certains liens entre cédants et cessionnaires.

a) Vente par une indivision

Le principe, s'agissant de la vente du bien indivis et non de droits indivis, est celui de l'unanimité, sauf certaines situations exceptionnelles, à savoir:

- un certain nombre d'actes pouvant être accomplis par l'indivisaire ou les indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis (actes déterminés limitativement par l'article 815-3 du code civil, qui ressortent à l'exploitation normale des biens indivis, c'est-à-dire compte tenu de la destination des biens, et ne compromettent pas la substance; la vente de la récolte d'une exploitation agricole répond à cette condition), ou par mandat (ce mandat général d'administration des biens indivis peut être donné à un ou plusieurs indivisaires ou à un tiers. Le pouvoir d'agir leur est confié par le ou les indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis).

- ou encore certaines décisions telles que la sortie ou le maintien de l'indivision, pouvant être obtenues judiciairement, conformément aux possibilités d'habilitation judiciaire de l'article 815-5 du Code Civil en cas de refus mettant en péril l'intérêt commun (un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun), ou d'une autre voie de droit à caractère général, permettant au président du TGI de prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun (C. civ., art. 815-6, al. 1er), ou enfin, si l'un des indivisaires est hors d'état de manifester sa volonté, un autre peut se faire habilitier par justice à le représenter, d'une manière générale ou pour certains actes particuliers (C. civ., art. 815-4, al. 1er).

b) Vente par des personnes mariées

- Concernant les *époux communs en biens*, il convient de distinguer s'il s'agit de biens communs ou propres

Biens communs

L'actif de communauté se compose de tous les biens acquis à titre onéreux au cours du mariage ainsi que des gains et salaires et des revenus des biens propres¹⁵⁹. A titre d'exemple, des stocks de vin ont été considérés comme communs même si l'époux en a perçu seul le prix de vente après la dissolution de la communauté¹⁶⁰.

Faute de remploi, le bien acquis au cours de la communauté est un bien commun¹⁶¹.

L'article 1402 du Code Civil ajoute que tout bien meuble ou immeuble est réputé de communauté si l'on ne prouve qu'il est propre à l'un des époux par application d'une disposition de la loi. En conséquence et à titre d'exemple, les tiers doivent rapporter la preuve du caractère propre des deniers ayant servi à l'acquisition de parts de GFA¹⁶².

Un arrêt du 28 novembre 2007 illustre ces propos. Celui-ci a, en effet, décidé qu'une exploitation agricole créée par des époux au moment de leur mariage et développée pendant le mariage est commune, même si un des époux bénéficie d'un bail à ferme à titre exclusif.

En effet, à la suite du divorce desdits époux, s'était posé le problème de la qualification d'une exploitation agricole donnée à bail aux deux conjoints par le père de l'épouse, sachant que cette dernière était ultérieurement devenue propriétaire du bien loué par donation-partage.

La cour d'appel, ayant relevé que l'exploitation agricole avait été créée par les époux au moment de leur mariage et développée pendant leur vie commune, en a déduit qu'elle était commune et qu'elle ne pouvait être qualifiée de bien propre au seul motif que l'époux poursuivait seul le bail depuis le prononcé du divorce. Dès lors, la valeur de l'exploitation devait être partagée entre les deux époux et l'épouse était parfaitement fondée à réclamer la moitié des bénéfices nets indépendamment du fermage qu'elle percevait en sa qualité de bailleur.

¹⁵⁹ Pour une exploitation viticole qualifiée de commune voir l'arrêt Cass. 1re civ., 17 déc. 1996, N° 94-21.989, Brocard c/ Gautherot : Bull. civ. I, N° 452.

¹⁶⁰ CA Toulouse, 1re ch., 4 juin 1997, N° 96/54, Lagasse c/ Boude : Droit famille 1998, p. 104; Cass. 1re civ., 13 oct. 1993, N° 91-19.234, X c/ Y : JCP éd. G 1994, I, 3785, N° 2.

¹⁶¹ Cass. 1re civ., 20 sept. 2006, N° 04-18.384, N° 1303 P + B, Procopio c/ Veux.

¹⁶² Cass. 1re civ., 11 juin 1996, N° 94-17.771, Devanne c/ Devanne : Defrénois 1996, art. 36448, N° 166.

Le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté par la Cour de cassation¹⁶³.

Quant aux pouvoirs sur les biens communs, l'article 1421 al. 1 du Code Civil dispose que chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer; celui qui exerce une profession séparée a seul le pouvoir d'accomplir les actes d'administration et de disposition nécessaires à celle-ci ; ainsi il peut remplacer le matériel de l'exploitation, vendre les récoltes, etc.

Les aliénations de biens importants tels que les immeubles et droits sociaux non négociables¹⁶⁴, opérations de remembrement¹⁶⁵ requièrent toutefois l'intervention du conjoint.

Dans l'hypothèse d'un refus ou d'une impossibilité d'un des époux de manifester sa volonté, ces actes rendent nécessaire le recours à l'habilitation judiciaire.

La nullité relative sanctionne le défaut d'accord de l'époux ou de l'habilitation judiciaire. Elle peut être demandée dans les 2 ans du jour où l'époux a eu connaissance de l'acte ou au plus tard 2 ans après la dissolution de la communauté (C. civ., art. 1427) sauf au cas où la nullité est invoquée par voie d'exception, par exemple en cas de demande de réalisation de la vente¹⁶⁶. Cependant, le fait pour un mari d'avoir vendu un immeuble commun sans le consentement de son conjoint ne constitue pas une faute engageant sa responsabilité envers l'acquéreur, lequel ne peut donc se prévaloir de dommages-intérêts¹⁶⁷.

Une ratification par le conjoint résultant de tout acte non équivoque et traduisant notamment une parfaite connaissance de la vente intervenue et son acceptation permet d'éviter ladite nullité¹⁶⁸.

Biens propres

¹⁶³ Cass. 1re civ., 28 nov. 2007, N° 06-15.443, N° 1374 D, Colobert c/ Brisse.

¹⁶⁴ Cass. 1re civ., 28 févr. 1995, N° 92-16.794, X c/ Y : Bull. civ. I, N° 104.

¹⁶⁵ CE, 21 avr. 1982 : Rec. CE, p. 150.

¹⁶⁶ Cass. 3e civ., 15 mai 1985 : Bull. civ. III, N° 80.

¹⁶⁷ Cass. civ., 28 mars 1984 : Bull. civ. I, N° 119.

¹⁶⁸ Cass. 1re civ., 17 févr. 1987 : JCP éd. N 1987, prat., p. 615.

Chacun des époux dispose librement de ses biens propres ; il en a l'entière jouissance, mais il peut conférer un mandat à son conjoint ou dans certaines circonstances voir ses pouvoirs transférés par voie judiciaire à son conjoint (C. civ., art. 1429).

- Concernant les *époux séparés de biens* si la ferme vendue comprend le logement de la famille, des règles très précises régissent le pouvoir de vendre

En effet, « les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni » (C. civ, art. 215, al. 3). L'acte passé par un époux au mépris de cette disposition impérative est donc susceptible d'être annulé et ce, même si l'époux signataire s'était porté fort de la ratification de l'acte par son conjoint¹⁶⁹; il est à noter que la résiliation du contrat d'assurance garantissant le logement de la famille suppose même l'accord des deux époux¹⁷⁰.

Dans tous les cas, en cas de vente d'un bien loué, le preneur peut préempter personnellement en vue de faire exploiter le fonds par son conjoint ou le partenaire du PACS. Il peut également le subroger dans l'exercice du droit de préemption (C. rur., art. L. 412-5); ledit conjoint ou partenaire bénéficiera du régime de faveur de l'article 1594 F quinquies D du CGI, qui soumet à la taxe de publicité foncière ou au droit d'enregistrement au taux de 0,71498 % les acquisitions d'immeubles ruraux sous conditions.

A noter, enfin, que dans le cadre de cette vente de bien faisant l'objet d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989¹⁷¹, l'article 14 de ladite loi prévoit qu'en cas d'abandon de son domicile par le locataire ou en cas de décès de celui-ci, le contrat de location continue ou est transféré au profit:

- du conjoint ou du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité sans autre condition ;

¹⁶⁹ Cass. 1re civ, 11 oct. 1989 : Bull. civ. I, N° 315 ; D. 1990. 310, note Le Guidec ; JCP 1990, II, 21549, note Henry.

¹⁷⁰ Cass. 2e civ., 10 mars 2004, N° 02-20.275, N° 371 P + B : Bull. civ. II, N° 100 ; D. 2004, p. 2257.

¹⁷¹ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

- des descendants qui vivaient avec lui depuis plus d'un an ;
- des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge qui vivaient avec lui depuis plus d'un an.

Par une importante décision, la Cour de cassation est venue modérer les critères classiques d'abandon de domicile dans les cas particuliers où une personne se voit contrainte de quitter, sans espoir de retour, son domicile (la jurisprudence antérieure avait tendance, dans ce type de d'hospitalisation ou de placement en maison de retraite, à refuser la transmission du bail). Ainsi, avec cette nouvelle jurisprudence, "*peu importe que le départ n'ait pas été brusque et imprévisible*"¹⁷².

c) Vente par des mineurs

- *Le mineur émancipé*

Comme les majeurs, les mineurs émancipés sont capables de tous les actes de la vie civile (C. civ., art. 481); toutefois, ils ne peuvent être commerçants (C. civ., art. 487). En conséquence, les mineurs émancipés sont donc pleinement capables de vendre mais non d'acquérir pour revendre, ce qui constitue un acte de commerce (C. com., art. L. 110-1).

- *Le mineur non émancipé*

La règle ici est une incapacité de vendre absolue; ainsi, leurs actes ne peuvent être réalisés que par leur représentant légal.

Par principe, la vente des immeubles appartenant à un mineur se fait publiquement aux enchères, en présence du subrogé-tuteur, dans les conditions prévues aux articles 1271 et suivants du nouveau code de procédure civile (C. civ., art. 459, al. 1er).

¹⁷² Cass. 3e civ., 26 nov. 2008, n° 07-17.728, FS-P+B+R+I : JurisData n° 2008-045991 ; Loyers et copr. 2009, comm. 29. - AJDI 2009, p. 454, obs. N. Damas. Et Nicolas DAMAS, *Les baux d'habitation à l'épreuve de la loi du 25 mars 2009*, AJDI 2009, p. 274 – 283.

Toutefois, depuis la loi du 14 décembre 1964, les immeubles du mineur peuvent être vendus soit par adjudication volontaire, soit de gré à gré, à la condition que le tuteur ait été autorisé par le conseil de famille (C. civ., art. 459); en cas d'administration légale, l'autorisation sera délivrée par le juge des tutelles (C. civ., art. 389-5 et 389-6).

Dans l'hypothèse où l'immeuble à vendre dépend d'une succession échue au mineur, la vente amiable entraînant déchéance du bénéfice d'inventaire, il sera donc nécessaire que le tuteur soit autorisé par le conseil de famille à accepter purement et simplement la succession.

Enfin, quand l'immeuble n'appartient qu'indivisément à un mineur, la cession au profit d'un autre coïndivisaire produisant l'effet d'un partage imposera que le conseil de famille autorise le partage, même partiel, et désigne s'il y a lieu un notaire pour y procéder. L'état liquidatif sera soumis à l'approbation du conseil de famille (C. civ., art. 466).

d) Vente par des incapables majeurs

- Principe

Le majeur en tutelle

Comme en dispose l'article 495 du Code Civil, le régime de l'administration des biens des majeurs en tutelle est identique à celui des mineurs.

Le majeur en curatelle

Le majeur en curatelle, c'est-à-dire le majeur prodigue ou faible d'esprit auquel a été désigné un curateur, conformément aux dispositions des articles 508 et suivants du code civil, ne peut vendre sans l'assistance de son curateur ou, en cas de refus de ce dernier, sans une autorisation du juge des tutelles.

Le majeur sous sauvegarde de justice

Les actes passés par le majeur sous sauvegarde de justice sont valables si l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte ne peut être établie. Toutefois, ceux-ci peuvent être rescindés pour simple lésion ou réduits pour excès.

- Cas particulier de l'aliénation du logement du majeur incapable

Le logement du majeur placé sous un régime de protection, telle que la ferme, ne peut être aliéné, lors de la transmission de l'entreprise agricole, qu'à la condition que l'aliénation devienne nécessaire ou qu'elle soit de l'intérêt de la personne protégée. Ainsi, l'immeuble servant de logement à l'incapable majeur protégé ne pourra donc être aliéné qu'avec l'autorisation motivée du juge des tutelles, ce dernier ne pouvant statuer qu'après avoir pris l'avis du médecin traitant (C. civ. art. 490-2). Il en sera de la sorte dans le cas de la vente d'un domaine appartenant à une personne devenue incapable, si, parmi les biens cédés, figure la maison qui lui servait de logement.

2) Incidences des liens entre cédants et cessionnaires

a) Interdiction d'acquérir faite à certains représentants du cédant

Afin de protéger les cédants, la loi interdit d'acquérir certains biens aux personnes chargées de "vendre pour le compte d'autrui".

En effet, cela engendrerait une opposition d'intérêt, qui conduit par conséquent à des interdictions.

Ainsi, l'article 1596 du Code civil (modifié par la loi n°2007-211 du 19 février 2007 - art. 17 JORF 21 février 2007) dispose que ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- Les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;
- Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;
- Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ;
- Les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.
- Les fiduciaires, des biens ou droits composant le patrimoine fiduciaire.

Cependant, l'article 432-12 du code pénal autorise le maire à acquérir une parcelle dans un lotissement communal pour y édifier son habitation personnelle ou un bien nécessaire à la création ou au développement de son activité professionnelle. Ledit texte supprime donc l'incrimination pénale, mais faute de modification de l'article 1596 du code civil, la nullité relative affectant de telles opérations demeure.

b) Vente entre époux

Depuis le 1er juillet 1986, les ventes entre époux sont autorisées (L. N° 1372, 23 déc. 1985, art. 35, abrogeant l'art. 1595 du C. civ.).

Toutefois, il convient de souligner que la liberté demeure bien encadrée.

Ainsi, la vente entre deux époux ne peut enfreindre le principe de l'immutabilité des conventions matrimoniales et ne peut être utilisée pour transformer un bien propre en bien commun ou inversement.

Par conséquent, elle peut tout à fait avoir lieu entre deux époux séparés de biens (à condition qu'elle ne dissimule pas une donation déguisée). Concernant des époux communs en biens, elle n'est par contre possible que si l'un d'eux cède un bien qui lui est propre et qui, par le jeu du remploi, deviendra donc propre à son conjoint acquéreur (Rép. min. N° 10476 : JOAN Q, 5 janv. 1987, p. 69).

3) *Obligations antérieures à respecter*

a) Incidences d'actes juridiques préalables à la cession

Lors de l'acquisition d'un bien, ou d'un transfert de jouissance, le cédant a pu contracter des obligations légales ou conventionnelles de faire, ou de ne pas faire.

Or ces obligations sont souvent incompatibles avec la vente du bien, si bien que leur exécution va limiter le droit de disposer du cédant (encore que les sanctions y afférentes, en cas d'inexécution, n'aboutissent pas toujours à une remise en cause de l'opération).

b) Incidences des clauses d'inaliénabilité

L'inaliénabilité, ou interdiction de vendre, peut résulter de stipulations contractuelles.

De telles clauses sont licites si elles sont limitées dans leur durée, et justifiées par un intérêt légitime.

Dans la pratique, on les trouve souvent dans des actes de donation dans le but d'assurer plus efficacement l'exercice d'un droit d'usufruit que s'est réservé le donateur, ou afin de garantir le versement d'une rente viagère imposée au donataire.

Observation étant faite que si ladite clause est insérée dans un acte de donation-partage comportant une charge de rente imposée au donataire, l'action en nullité qui serait intentée par le donateur ne se transmet pas aux héritiers en cas de décès¹⁷³.

Enfin, l'article 900-1 du code civil permet au donataire de demander en justice la levée de l'interdiction d'aliéner si l'intérêt qui avait justifié la clause a disparu ou s'il advient qu'un intérêt plus important l'exige. Cependant il a été décidé par la Cour de Cassation que cette action ne peut être exercée par le liquidateur du donataire.

¹⁷³ Cass. 1re civ., 13 avr. 1992, N° 90-16.071, cts Simon c/ Mangin : Bull. civ. I, N° 123.

En effet, cette action a un caractère strictement personnel, ce qui interdit son exercice au liquidateur qui voudrait aliéner les immeubles appartenant au débiteur en liquidation judiciaire.

Déduction peut donc en être faite que cette interdiction d'aliéner, souvent prévue pour garantir les intérêts du donateur, constitue également un moyen efficace de protection du donataire contre ses éventuels créanciers¹⁷⁴.

c) Incidences du droit de reprise

Conformément aux articles L. 411-58 à L. 411-67 du code rural, le propriétaire d'un bien donné à bail a la faculté d'exercer un droit de reprise s'il en remplit les conditions; le bénéficiaire de la reprise (le bailleur ou son descendant) se voit ainsi soumis à une obligation personnelle d'exploiter.

A noter que le congé pour reprise est valable sur les terres dont le donataire copartagé est devenu seul propriétaire¹⁷⁵ (congé donné par les donateurs avant la donation-partage).

Afin de garantir l'exécution de cette obligation, l'article L. 411-59 interdit au propriétaire d'aliéner le bien pendant la période de 9 ans.

Il en résulte qu'un bien ayant fait l'objet d'une reprise est inaliénable en principe pendant 9 ans. Cependant, ce principe subit quelques tempéraments :

- tout d'abord, si le propriétaire est frappé d'une interdiction d'aliéner, l'infraction que constituerait la vente du bien n'entraînera pas la nullité de celle-ci. Cependant, la possibilité qu'aura, dans certains cas, le locataire évincé d'être réintégré dans le fonds aura une incidence grave à l'égard de l'acquéreur qui, s'il n'avait pas été informé de la situation antérieure, pourrait demander la résolution de la vente sur le fondement de l'article 1641 du code civil ;

¹⁷⁴ Cass. 1re civ., 4 juill. 2006, N° 04-12.350, N° 1119 P + B, Salles c/ Salles et a.; Cass. 1re civ., 4 juill. 2006, N° 04-12.825, N° 1120 P + B, Drieu c/ Drieu et a.

¹⁷⁵ Cass. 3ème civ., 24 sept. 2014, n°12-25884, PB (cassation partielle), V. Commentaires Defrénois Flash n°41, 2014, p. 17.

- ensuite, l'obligation d'exploiter peut disparaître (et sa sanction avec) dans l'hypothèse où la force majeure empêcherait le bénéficiaire de la reprise de l'exécuter. Il en serait ainsi en cas de décès du bénéficiaire de la reprise (l'obligation étant personnelle et non transmissible aux ayants cause) ou d'incapacité survenue après la reprise et faisant obstacle à l'exploitation personnelle.

- enfin, on peut souligner qu'en l'absence de toute force majeure, le bénéficiaire de la reprise peut être délié de son engagement par le preneur évincé qui peut toujours renoncer à un droit acquis.

Pour finir, il convient de relever des tempéraments jurisprudentiels apportés à l'interdiction d'aliéner. La Cour de cassation a ainsi admis que le bailleur bénéficiaire de la reprise pouvait vendre des bâtiments en mauvais état, ou une infime partie du bien vendu, si cette aliénation est sans incidence sur la capacité de production de ce bien¹⁷⁶.

d) Incidences de la préemption du preneur¹⁷⁷

e) Incidences d'une acquisition effectuée suite à une rétrocession de la SAFER¹⁷⁸

f) Incidences d'une acquisition d'immeuble rural inclus dans le périmètre d'une association syndicale

Dès la constitution d'une association syndicale de propriétaires, les droits et obligations de ceux-ci restent attachés aux immeubles compris dans le périmètre de ladite association ; ainsi, ils les suivent en quelques mains qu'ils passent. L'ordonnance du 1er juillet 2004¹⁷⁹ en tire certaines conséquences.

¹⁷⁶ Cass. 3e civ., 28 oct. 1974 : Bull. civ. III, N° 381 Cass. 3e civ., 7 oct. 1975 : Bull. civ. III, N° 279 Cass. 3e civ., 13 oct. 1976 : Bull. civ. III, N° 348.

¹⁷⁷ Vu supra, dans "la mise en valeur, pendant une durée minimale, des biens acquis par le preneur en place dans l'exercice de son droit de préemption".

¹⁷⁸ Vu supra, dans " la mise en valeur des terres pendant une durée minimale, imposée par la SAFER".

¹⁷⁹ Ord. N° 2004-632, 1er juill. 2004, art. 3 et 4 : JO, 2 juill.

- Ainsi, lors d'une vente d'immeuble, un avis doit être délivré à l'association. Celle-ci pourra alors faire opposition sur le prix, afin d'obtenir le paiement de sommes qui seraient dues par le vendeur (dans les mêmes conditions que celles prévues en matière de copropriété d'immeubles bâtis).

- En outre, le vendeur est tenu d'informer le futur propriétaire de l'inclusion du bien vendu dans le périmètre en question, et des servitudes éventuelles pouvant en découler.

- Enfin, le président de l'association syndicale doit tenir à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire. C'est pourquoi, dans la pratique, le notaire constatant la mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association doit lui notifier.

4) Formalités préalables à la cession à respecter

a) En présence d'un remembrement

- Tout d'abord, en cours de remembrement, s'il on procède à la vente d'un immeuble rural, certaines formalités doivent être effectuées préalablement à ladite vente.

En effet, à dater de l'arrêté préfectoral qui ordonne le remembrement, tout projet de mutation de propriété intervenant entre vifs doit être porté à la connaissance de la Commission Communale.

Ainsi, si cette dernière estime que la mutation envisagée est de nature à entraver la réalisation de l'opération projetée, la demande de mutation devra être soumise à la Commission Départementale qui statuera dans un délai de 3 mois (C. rur., art. L. 121-20). Le silence gardé par cette commission pendant ce délai vaudra autorisation (En revanche, on peut observer que les textes ne fixent aucun délai à la Commission Communale pour faire connaître son avis).

- Enfin, après remembrement, s'il on procède à une division, certaines autorisations doivent être requises.

En effet, tout projet de division de parcelles, situées dans un périmètre où un remembrement a été réalisé, doit être préalablement soumis à la Commission Départementale d'Aménagement Foncier.

Il est un cas où la Commission Départementale ne peut pas s'opposer à la division d'un fonds remembré : lorsque ce fonds comporterait plusieurs exploitations distinctes, et qu'il y aurait nécessité de le subdiviser afin de vendre séparément lesdites exploitations et de permettre l'exercice du droit de préemption des différents exploitants, la raison étant que la division conditionne l'application de l'article L. 412-6 du code rural (qui oblige le bailleur à mettre en vente séparément chacune des exploitations pour permettre à chacun des bénéficiaires du droit de préemption d'exercer son droit sur la partie qu'il exploite).

Dans la pratique, il conviendra donc également, pour le notaire, de saisir les Services Départementaux du Cadastre qui, après établissement des documents d'arpentage nécessaires, procéderont à la division cadastrale permettant la vente desdites parcelles¹⁸⁰.

b) En présence d'un droit de préemption

- Purge à effectuer

La vente est susceptible d'entraîner l'exercice de nombreux droits de préférence, qu'ils soient légaux ou conventionnels.

Droit de préemption du preneur en place

~ Concernant les actes pouvant donner lieu à préemption, il convient d'opérer une distinction

≈ S'il s'agit d'une aliénation à titre gratuit ou d'une opération de partage

Par principe, lors de la mutation à titre gratuit d'un fonds loué, le preneur ne bénéficie pas d'un droit de préemption, à condition, bien entendu, que la donation soit faite sans fraude

¹⁸⁰ Rép. min. N° 18368 : JOAN Q, 3 oct. 1971, p. 4243.

et qu'elle ne cache pas un acte à titre onéreux, auquel cas, le preneur recouvre son droit de préemption¹⁸¹. Dans cette hypothèse, c'est sur celui-ci que pèse la preuve de la simulation¹⁸².

Quant à la licitation (partage entre cohéritiers), la Cour de cassation fait application de l'effet déclaratif du partage en énonçant, depuis 1970, que "l'acquisition par un cohéritier, des parts de ses coïndivisaires, ne constitue pas une aliénation à titre onéreux ouvrant droit à la préemption du preneur¹⁸³". Il convient d'en conclure que toutes les formes de partage échappent au droit de préemption du preneur en place, à l'exception d'une seule: le partage par voie de licitation si celle-ci est faite au profit d'un tiers étranger à l'indivision. Effectivement, dans cette hypothèse, la licitation vaut vente.

Précisons que le preneur, qui voudrait exercer son droit de préemption, ne peut pas invoquer l'exception de parenté¹⁸⁴, lorsque la licitation est intervenue au profit de l'un des indivisaires. En effet, les exceptions et contre-exceptions de parenté ou d'alliance ne jouent, lors d'un partage, qu'à la condition que l'adjudicataire soit un tiers, parent des copartageants, mais étranger à l'indivision, puisque dans ce cas, la licitation vaut vente, comme nous venons de le voir¹⁸⁵.

≈ S'il s'agit d'une aliénation à titre onéreux

CONCERNANT LES ALIÉNATIONS A TITRE ONEREUX SOUMISES AU DROIT DE
PREEMPTION

L'article L412-1 du Code rural pose pour principe que le preneur en place bénéficie d'un droit de préemption lorsque le propriétaire « décide ou est contraint » d'aliéner à titre onéreux le bien loué. Il faut en déduire que le domaine de la préemption ne se limite pas aux seules aliénations volontaires. En effet, la vente de gré à gré du bien loué (ordonnée en

¹⁸¹ Cass. soc., 3 janv. 1952 : D. 1952, p. 433.

¹⁸² Cass. soc., 2 juill. 1953 : JCP 1954, II, N° 8234.

¹⁸³ Cass. civ., 16 avr. 1970 : D. 1970, p. 770, note G. Chesné et E.-N. Martine; Cass. 3e civ., 14 févr. 1973 : Bull. civ. III, N° 132 ; Cass. 3e civ., 20 nov. 1973 : Bull. civ. III, N° 586; Cass. civ., 14 mars 1979 : Rev. loyers 1979, p. 354 ; Cass. 1re civ., 25 juin 1996, N° 94-20.395, Verstraet c/ Verstraet : Bull. civ. I, N° 273.

¹⁸⁴ Voir plus bas.

¹⁸⁵ Cass. 3e civ., 20 nov. 1973 et Cass. 1re civ., 25 juin 1996, vus en note⁴⁷; Cass. 3e civ., 30 sept. 1998, N° 96-21.322, Draux c/ Soullier : Bull. civ. III, N° 184 ; Defrénois 1999, p. 189, note N. Levillain : en l'espèce, une clause d'attribution était insérée dans le cahier des charges d'adjudication ; elle est restée sans incidence sur l'effet déclaratif.

application de l'article L. 622-16 du code de commerce, relatif à la réalisation de l'actif du débiteur) est soumise au droit de préemption du preneur¹⁸⁶.

Quant à la dation en paiement, elle est assimilable à une aliénation à titre onéreux visée par l'article L. 412-1 du code rural¹⁸⁷. Aussi le preneur de terres données en paiement est-il fondé à exercer son droit de préemption.

CONCERNANT LES ALIENATIONS A TITRE ONEREUX SOUSTRAITES AU DROIT DE
PREEMPTION, IL CONVIENT DE RELEVER QUATRE OPERATIONS

L'apport en société

Si le bien affermé est apporté par le bailleur à une société, le preneur ne bénéficie pas d'un droit de préemption, la raison étant qu'il ne peut fournir de droits sociaux, contrepartie nécessaire de l'apport¹⁸⁸. Toutefois, une réserve peut être émise: le preneur pourrait exercer son droit de préemption s'il apportait la preuve que la société est fictive¹⁸⁹.

Notons qu'après l'apport effectué, l'exercice éventuel de la "reprise" par la personne morale bailleresse est subordonné au respect de strictes conditions qu'édicte l'article L. 411-60 du code rural:

- ladite personne morale doit avoir un objet agricole ;
- les biens repris doivent lui avoir été apportés en propriété ou en jouissance, 9 ans au moins avant la date du congé (sachant que pour la jurisprudence, il n'y a pas de distinction à faire entre les biens apportés à la société et ceux acquis par la société¹⁹⁰). La condition de durée de possession, appréciée à la date du congé, n'est cependant pas exigée des GAEC, ni des sociétés de famille constituées entre conjoints, partenaires d'un PACS, parents ou alliés jusqu'au 4e degré inclus, comme l'énonce l'article L. 411-60 du Code Rural. En la matière, précisons qu'il n'est pas nécessaire que la société ait été constituée dès l'origine entre membres

¹⁸⁶ Cass. 3e civ., 5 févr. 2003, N° 01-17.145, Gombert c/ Vieu-Viennet : Bull. civ. III, N° 28 ; JCP N 2003, N° 21, 1339, obs. B. Grimonprez.

¹⁸⁷ Cass. 3e civ., 4 avr. 1968 : Bull. civ. III, N° 148.

¹⁸⁸ Cass. soc., 16 févr. 1961 ; JCP 1961, II, N° 12177 Cass. soc., 21 nov. 1963 : Bull. civ., N° 813 Cass. 3e civ., 4 mars 1971 : JCP éd. G 1971, II, N° 16903, note P. Ourliac et M. de Juglart.

¹⁸⁹ rappr. Cass. soc., 4 juin 1959 : Bull. civ. IV, N° 654 ; v. aussi Cass. 3e civ., 4 mars 1971, préc.

¹⁹⁰ Cass. soc., 16 juin 1966 : Bull. civ., N° 603 ; Cass. 3e civ., 20 nov. 1969 : Bull. civ. III, N° 738.

d'une même famille¹⁹¹; la société devenue "société de famille" à la date du congé échappe à la condition de délai. En revanche, cette condition s'applique si le caractère familial n'est acquis par la société que quelque temps après la date à laquelle le congé a été donné. En toute logique, à cette date, la société ne constitue pas une société de famille¹⁹².

- l'exploitation du bien repris doit être assurée par un membre de la personne morale. Mais le bénéficiaire de la reprise reste bien la personne morale et non pas un associé.

Enfin, si le bailleur est une personne morale de droit public, il ne peut pas exercer, au sens strict, la reprise, puisque cette personne n'a pas d'objet agricole; elle aurait cependant la possibilité de refuser le renouvellement si le bien loué était nécessaire à l'intérêt général¹⁹³.

La cession amiable après déclaration d'utilité publique et l'expropriation

L'article L. 412-1 al. 1er du Code Rural énonce que le droit de préemption du preneur est écarté dans le "cas d'expropriation pour cause d'utilité publique".

La Cour de Cassation assimile à l'expropriation la cession amiable après déclaration d'utilité publique¹⁹⁴. En revanche, le droit de préemption du preneur renaît si l'arrêté déclaratif d'utilité publique a été annulé postérieurement à la cession amiable¹⁹⁵.

Les échanges de fonds ruraux

L'article L412-3 du Code Rural dispose que "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 distraits.

¹⁹¹ Cass. 3e civ., 3 mai 1983, N° 81-15.713 : Bull. civ. III, N° 100.

¹⁹² Cass. 3e civ., 15 juin 2005, N° 04-10.504, GFR du vignoble du domaine du Grand Chaumont c/ Filidei : Bull. civ. III, N° 131 ; Rev. loyers 2005, p. 505, obs. B. Peignot ; AJDI 2005, p. 751.

¹⁹³ Rép. min. N° 35529 : JOAN Q, 23 mars 1992, p. 1310.

¹⁹⁴ Cass. soc., 7 mai 1951 : Bull. civ., N° 354 ; v. aussi Cass. soc., 5 févr. 1953 : Bull. civ., N° 121.

¹⁹⁵ Cass. 3e civ., 4 juin 1980 : Bull. civ. III, N° 112.

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 ".

Toutefois, la jurisprudence n'applique pas ces conditions et pose pour principe (avec le même raisonnement que pour l'apport) que le preneur ne peut pas exercer la préemption étant donné qu'il n'est pas en mesure de donner au bailleur la contrepartie attendue de l'échange, et ce, quelle que soit la nature du bien échangé¹⁹⁶. Par conséquent, le bailleur peut tout à fait obtenir, en échange d'un fonds rural, un bien qui n'a pas ce caractère, telle qu'une maison d'habitation¹⁹⁷, ou une parcelle de terre contre un troupeau de moutons¹⁹⁸, ou échanger deux fonds ruraux (peu important que ce soit effectué en vue d'une opération assimilable au remembrement ou non)¹⁹⁹.

En outre, il convient de préciser que l'échange avec soulte écarte pareillement le droit de préemption du preneur, mais, comme pour l'apport, le tout sauf si les contractants ont voulu faire échec aux droits du preneur. En effet, pour la Cour de cassation, si celui qui aliène le bien affermé perçoit une soulte très importante (c'est-à-dire d'une valeur bien supérieure à celle de l'immeuble reçu), l'acte faussement qualifié d'« échange avec soulte » constituera en réalité une « vente »²⁰⁰ (il en va de même dans l'hypothèse d'une revente immédiate du bien acquis en échange²⁰¹), si bien que le fermier recouvre son droit de préemption.

Il convient de noter que postérieurement à l'échange du bien, l'exercice éventuel de sa "reprise" par le bailleur ne peut, en principe, pas survenir au cours des 9 ans qui suivent la date de l'échange, comme en dispose l'article L. 411-61 du Code Rural. Par la suite, la reprise pourra être effectuée dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire une fois que le bail arrivera à son terme ; toutefois, le nouveau propriétaire peut tout à fait délivrer un congé au preneur avant la fin des 9 ans, s'il est donné « aux fins de reprendre le bien à l'expiration du bail », puisqu'à la date où il produira effet, le délai sera écoulé²⁰².

¹⁹⁶ Cass. ch. réunies, 3 juill. 1957 : D. 1958, p. 185, note Savatier.

¹⁹⁷ Cass. 3e civ., 7 janv. 1972 : Bull. civ. III, N° 14.

¹⁹⁸ Cass. 3e civ., 8 févr. 1978 : Bull. civ. III, N°75 ; sur les circonstances particulières de cette espèce, v. Defrénois 1978, p. 1069.

¹⁹⁹ Cass. 3e civ., 19 oct. 1976 : Bull. civ. III, N°354 Cass. 3e civ., 22 mars 1977 : Bull. civ. III, N°140.

²⁰⁰ Cass. 3e civ., 26 juin 1973 : Bull. civ. III, N° 436 Cass. 3e civ., 15 mars 1977 : Bull. civ. III, N° 120 Cass. 3e civ., 9 janv. 1991, N° 89-13.865, Bidlingmayer et a. c/ Michel et a. : Bull. civ. III, N° 18 ; JCP éd. N 1991, II, p. 293, obs. J.-P. Moreau.

²⁰¹ Cass. 3e civ., 23 nov. 1971 : Bull. civ. III, N° 568 ; Cass. civ., 6 juill. 1977 : Rev. loyers 1977, p. 514.

²⁰² Cass. 3e civ., 27 nov. 1990, N° 89-19.223, Havet c/ Tourret : Bull. civ. III, N° 247 ; JCP éd. N 1991, II, p. 118, obs. J.-P. Moreau.

Par exception, la reprise du bien échangé est admise sans délai, dans deux cas: lors d'échanges entre parents ou alliés jusqu'au 3e degré inclus ou d'échanges amiables de biens ruraux réalisés en application des articles L. 124-2 et L. 124-3 du code rural (dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'article 90 de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005).

Les ventes contre rente viagère et les baux à nourriture

Lors de la vente d'un bien affermé, conclue avec stipulation d'une rente viagère, il convient de purger le droit de préemption du preneur en place²⁰³. En revanche, le bail à nourriture, qui oblige l'acquéreur à pourvoir totalement et personnellement aux besoins de la vie du vendeur, fait tomber ledit droit de préemption. En effet, pour la Cour de Cassation, « le caractère essentiellement personnel de l'engagement pris ne permet pas la substitution du fermier à l'acquéreur »²⁰⁴, et ce, « même si l'aliénation a été notifiée à tort au fermier et acceptée par lui »²⁰⁵.

L'opération échappe également au droit de préemption si les parties conviennent de substituer une rente viagère à la prestation stipulée en nature, le tout, bien évidemment, sauf fraude. En effet, il n'y a pas novation, le contrat conservant un caractère personnel²⁰⁶. Par conséquent, le propriétaire n'a pas à notifier au preneur en place la modification du contrat qu'il se propose d'apporter²⁰⁷.

Enfin, il convient de préciser que la personne ayant acquis contre rente viagère un bien affermé (rente servie, pour totalité ou pour l'essentiel, sous forme de prestations de services personnels) ne peut pas exercer son droit de reprise avant l'expiration des 9 premières années qui suivent la date d'acquisition (C. rur., art. L. 411-58)

²⁰³ Cass. soc., 20 oct. 1955: Bull. civ., N° 721.

²⁰⁴ Cass. soc., 9 févr. 1961 : D. 1961, p. 255 ; Cass. 3e civ., 11 déc. 1974 : Bull. civ. III, N° 458 Cass. civ., 8 mars 1983 : Rev. loyers 1983, p. 312 Cass. civ., 13 févr. 1985 : Rev. loyers 1985, p. 275 : ce dernier arrêt soumet à préemption un contrat qui n'avait qu'une simple coloration personnelle.

²⁰⁵ Cass. civ., 4 mars 1981 : Rev. loyers 1981, p. 305 ; JCP éd. N 1982, II, p. 42, obs. J.-P. Moreau ; v. N° 320.

²⁰⁶ Cass. 1re civ., 3 mars 1953 : Bull. civ. I, N° 82 ; Cass. 1re civ., 21 janv. 1959 : Bull. civ. I, N° 38 et 39.

²⁰⁷ Rép. min. N° 23882 : JOAN Q, 15 juill. 1972, p. 3202.

~ Pour bénéficier du droit de préemption, le preneur en place doit remplir les trois conditions posées à l'article L. 412-5, al. 1er et 6 du Code Rural

- Avoir exercé, pendant 3 ans au moins, la profession d'exploitant agricole ;
- Avoir exploité par lui-même ou par sa famille le fonds mis en vente ;
- Ne pas posséder déjà un fonds rural d'une certaine superficie²⁰⁸.

Si lesdites conditions sont remplies, il conviendra, pour le notaire, de purger le droit de préemption du preneur en place.

En cas d'oubli, et si le preneur souhaitait invoquer le bénéfice de son droit de préemption, il devra justifier qu'il exploitait le fonds à la date de la vente²⁰⁹ et qu'à l'époque où ce droit pouvait être exercé, il se trouvait dans les conditions permettant de satisfaire aux obligations lui incombant, et qu'il pouvait réellement se consacrer à l'exploitation du bien aliéné pendant au moins 9 ans²¹⁰ (obligation étudiée supra²¹¹).

~ Concernant les bénéficiaires dudit droit, plusieurs précisions s'imposent

- Le droit de préemption reste acquis au preneur même s'il est copropriétaire du bien mis en vente (C. rur., art. L. 421-1).

²⁰⁸ C'est-à-dire ne pas posséder une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation prévue à l'article L. 312-5 du code rural, sachant que le calcul concerne la propriété et non l'exploitation d'autres parcelles. Aussi, toutes les parcelles dont le preneur (ou le bénéficiaire subrogé) est propriétaire doivent être prises en considération, qu'elles soient exploitées ou non, ou encore susceptibles de l'être (Cass. 3e civ., 29 janv. 1974 : Bull. civ. III, N° 38 Cass. 3e civ., 25 sept. 2002, N°01-11.156, Olivier c/ SCI l'Esquinol : Bull. civ. III, N°174 ; RD rur. 2003, p. 301, obs. J. Lachaud). La loi n'opère pas non plus de distinction selon la nature, le rendement et la qualité des terres (Cass. soc., 25 oct. 1956 : Bull. civ. IV, N°764). Par contre, les parcelles louées qui ont été acquises par le preneur en cours de bail ne doivent pas s'ajouter à la superficie des autres biens qu'il possède pour apprécier sa situation (Cass. soc., 19 juin 1953 : Bull. civ., N°480).

²⁰⁹ Cass. 3e civ. 8 nov. 1995, N° 93-14.339, Casties et a. c/ Lacour et a : Bull. civ. III, N° 226 : JCP éd. N 1996, II, p. 541, obs. J.-P. Moreau.

²¹⁰ Cass. 3e civ., 11 juin 1997, N° 95-15.131, Halphen c/ Caisse des dépôts et consignations et a. : Bull. civ. III, N°137 ; JCP N 1998, p. 209, note J.-P. Moreau ; Rev. loyers 1998, p. 266, obs. B. Peignot et C. Libeau.

²¹¹ Obligation étudiée supra, dans « la mise en valeur, pendant une durée minimale, des biens acquis par le preneur en place dans l'exercice de son droit de préemption ».

- De même, si un bail a été consenti à des copreneurs, il convient de préciser que chacun d'eux a un droit personnel à bénéficier du droit de préemption²¹². Ainsi, ledit droit peut être exercé conjointement ou par un seul des copreneurs. Et s'ils étaient en concurrence, l'un des intéressés ne pourrait se prévaloir de son droit que si les autres y consentaient²¹³.

Ainsi, si l'un des copreneurs souhaitait demander la nullité de la vente conclue au mépris de son droit de préemption et qu'il était forclos, les autres ne seraient pas nécessairement privés de leur possibilité d'agir²¹⁴.

- Il convient également d'être attentif aux descendants du preneur, qui peuvent également être un obstacle à la transmission de l'entreprise agricole.

En effet, le preneur qui souhaiterait installer un descendant aurait le choix entre deux options :

1- Préempter personnellement aux fins de faire exploiter le fonds par son descendant, si ce dernier en remplit les conditions, c'est-à-dire s'il a exercé la profession agricole pendant trois ans minimum, ou est titulaire d'un diplôme d'enseignement agricole²¹⁵ (C. rur., art. L. 412-5, al. 2), sachant que la loi n'impose aucune condition d'âge au descendant. Enfin, il ne doit pas être déjà propriétaire de parcelles excédant une certaine superficie²¹⁶.

2- Subroger son descendant dans l'exercice de son droit de préemption, afin que l'acquisition soit effectuée par le descendant et en son nom, si ce dernier remplit les conditions précitées²¹⁷. Le descendant subrogé doit, au surplus, être majeur ou mineur émancipé (C. rur., art. L. 412-5, al. 3).

²¹² Cass. soc., 26 janv. 1956 : JCP 1956, II, no 9268, note Ourliac et de Juglart Cass. civ., 16 juill. 1956 : JCP 1957, II, N°9763, note Ourliac et de Juglart Cass. civ., 11 janv. 1958 : Bull. civ. IV, N° 73.

²¹³ Rép. min. N° 6428 : JO Sénat Q, 5 févr. 1967, p. 21.

²¹⁴ Cass. soc., 2 mars 1951: Bull. civ., N° 171 ; Cass. civ., 25 oct. 1976: Rev. loyers 1978, p. 26.

²¹⁵ Vu supra, dans « les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle du cessionnaire ».

²¹⁶ C'est-à-dire ne pas posséder une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation prévue à l'article L. 312-5 du code rural, comme nous l'avons déjà vu.

²¹⁷ Conditions déjà exposées lorsque l'ascendant préempte personnellement aux fins de faire exploiter le fonds par son ascendant (1-).

Dans la pratique, l'obligation du descendant subrogé d'exploiter personnellement pendant au moins 9 ans²¹⁸ (dès sa préemption) nécessite que le preneur en place, postérieurement à la subrogation, résilie le bail qui subsiste, à son profit.

- Il convient également de préciser que le conjoint ou le partenaire d'un PACS du preneur, participant à l'exploitation, bénéficie des mêmes mesures que les descendants, comme en dispose l'article L 412-5 du Code rural [le preneur peut donc préempter personnellement en vue de faire exploiter le fonds par son conjoint ou son partenaire, ou le subroger dans l'exercice de son droit de préemption en cas de vente "amiable", la subrogation n'étant pas légalement prévue en cas d'adjudication (C. rur., art. L. 412-11, al. 2)]. Mais il s'agit du seul conjoint ou partenaire participant à l'exploitation, et remplissant les conditions exigées des descendants (précitées); de même, il est tenu à la même obligation d'exploiter.

- Enfin, l'article L 412-5 al 5 du Code rural dispose qu'en cas de décès du preneur, ses ayants droit peuvent bénéficier du droit de préemption. Il s'agit, dans l'ordre, du conjoint ou du partenaire de PACS du preneur décédé, ses ascendants et ses descendants âgés d'au moins 16 ans, au profit desquels le bail continue. Ils doivent cependant remplir les conditions précitées de capacité professionnelle (sachant que la condition d'exercice de la profession agricole pendant 3 ans au moins se combine avec celle de la participation à l'exploitation du fonds exigée des héritiers continueurs du bail par l'article L. 411-34 du code rural), d'exploitation du fonds (lui-même ou par sa famille) à la date d'exercice de la préemption, et de possession d'un autre fonds²¹⁹.

Il convient de souligner que si le bail était transmis à un seul ayant droit (tel que le conjoint copreneur remplissant seul la condition d'exploitation) la préemption ne pourrait être exercée que par lui-même²²⁰.

Ainsi, "le principe de la liberté des conventions matrimoniales ne saurait faire obstacle au respect des dispositions d'ordre public du statut du fermage et notamment à celles de l'article L. 411-34 du Code rural et de la pêche maritime qui énoncent les conditions que

²¹⁸ Obligation exposée dans la "Mise en valeur, pendant une durée minimale, des biens acquis par le preneur en place dans l'exercice de son droit de préemption", quant à l'exploitation personnelle du bien préempté.

²¹⁹ C'est-à-dire ne pas posséder une superficie supérieure à trois fois la surface minimum d'installation prévue à l'article L. 312-5 du code rural, comme nous l'avons déjà vu)

²²⁰ Cass. 3e civ., 21 févr. 1996, N° 94-12.894, Paschoud c/ Paschoud : Bull. civ. III, N°53

doit remplir le candidat à la continuation du bail en cas de décès du preneur". Or l'alinéa 1er (*in fine*) de ce texte prévoit que le tribunal, en cas de demandes multiples, se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents intéressés à gérer l'exploitation et à s'y maintenir. "*Dans ces conditions, la veuve du preneur est mal fondée à invoquer les clauses de son contrat de mariage pour se prévaloir d'un droit à l'attribution de deux baux également revendiqués par le fils de ce preneur*"²²¹.

Si, au contraire, le bail continuait indivisément au profit de plusieurs héritiers, le droit de préemption serait exercé dans l'ordre indiqué par la loi : conjoint, partenaire d'un PACS, ascendants, descendants, sachant que l'exercice du droit de préemption par l'un d'entre eux ne priverait pas les autres du droit au bail qu'ils auraient recueilli dans la succession de leur auteur décédé. Enfin, en cas de revente par le préempteur, ils pourraient donc, en leur qualité de preneurs en place, se prévaloir des dispositions du code rural relatives au droit de préemption²²².

~ Cession de l'entreprise agricole sans l'obstacle du droit de préemption du preneur

≈ Lors d'aliénation entre proches parents, il est fait application de l'exception de parenté ou d'alliance tenant à l'acquéreur. Ainsi, l'exercice du droit de préemption est écarté lors de cessions à titre onéreux consenties à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus, à moins que le preneur n'ait lui-même cette qualité (C. rur., art. L. 412-1). Aussi, à titre d'exemple, le preneur ne jouit pas de son droit de préemption en cas de vente de l'entreprise agricole à des neveux par alliance²²³.

Précisons que s'il s'agit d'une vente de biens indivis et que l'acquéreur est parent au troisième degré avec certains coïndivisaires, mais pas avec les autres (ex. : le bien aliéné est indivis entre un père et son fils, parents aux troisième et quatrième degrés de l'acquéreur), la Jurisprudence décide que le preneur ne peut pas exercer son droit de préemption²²⁴.

²²¹ « Régimes conventionnels : de la désignation post mortem dans une convention matrimoniale du conjoint comme continuateur du droit au bail », obs sous. Cass. 3e civ., 28 juin 2006 JurisData n° 2006-034263, RD rur. 2007, chron. 2, par R. Le Guidec et H. Bosse-Platière.

²²² Cass. ass. plén., 25 mai 1971 : D. 1971, p. 685, note G. Chesne et E.-N. Martine

²²³ Cass. 3e civ., 17 mars 1975 : Bull. civ. III, N° 105.

²²⁴ Cass. 3e civ., 7 avr. 1976 : Bull. civ. III, N° 139

En revanche, si le fonds agricole aliéné est un bien commun à deux époux, il n'est pas nécessaire que le preneur soit à la fois parent ou allié des deux époux communs en biens pour pouvoir opposer son droit de préemption à un acquéreur parent ou allié de l'un des époux²²⁵.

Enfin, soulignons que le fermier en place bénéficie de son droit de préemption même si l'acquéreur a un lien de parenté plus proche que lui (ce serait le cas, par exemple, si l'acquéreur était le fils du propriétaire et que le domaine était loué au neveu²²⁶) et que le lien d'alliance ne disparaît pas avec le décès du conjoint par qui est née cette alliance²²⁷.

≈ Lors d'aliénation de parcelles situées dans certaines zones, il convient d'être attentif aux droits de préemption prioritaires à celui du preneur, et aux droits de préférences conventionnels.

Concernant les droits de préemption prioritaires, l'article L. 412-4, alinéa 2, du code rural, dispose, en effet, que le droit de préemption du preneur ne peut être exercé s'il a été fait usage des droits de préemption établis par les textes en vigueur, notamment au profit de l'État, des collectivités publiques et des établissements publics.

En revanche, le preneur, s'il exploite le bien depuis au moins trois ans, a un droit de préemption prioritaire à celui de la SAFER (v. l'étude sur la SAFER, infra).

De même, concernant les droits de préférence conventionnels consentis antérieurement au bail, par exemple, dans le but d'une transmission future de l'entreprise agricole, le droit de préemption du preneur prime²²⁸.

≈ L'obstacle du droit de préemption du preneur sera également levé dans le cadre de notre transmission d'exploitation, s'il est déjà propriétaire de terrains excédant une

²²⁵ v., pour la licitation d'une propriété ayant dépendu d'une communauté dissoute par décès CA Angers, 31 janv. 1968 : JCP 1968, II, N° 15512.

²²⁶ Cass. civ., 1er févr. 1977 : Defrénois 1977, 1re part., p. 687.

²²⁷ Cass. 3e civ., 7 mai 1969 : Bull. civ. III, N° 349.

²²⁸ Sur les conséquences à l'égard du bénéficiaire du pacte de préférence de la location ultérieure du bien faisant l'objet du pacte et de la vente consentie au fermier, v. Cass. 3e civ., 10 mai 1984 : JCP éd. G 1985, II, N° 20328, note M. Dagot ; Defrénois 1985, p. 1234, note J.-M. Olivier; Cass. 3e civ., 1er avr. 1992, N° 90-16.985, Bouillette c/ Bouillette : JCP éd. N 1992, II, p. 410, obs. J.-P. Moreau ; D. 1993, p. 165, note A. Fournier.

certaine superficie²²⁹. Notons cependant que cette règle est écartée en cas de baux conclus entre copartageants en application de l'article 832-3 du code civil (hypothèse d'attribution préférentielle).

Dans l'hypothèse de copreneurs qui exerceraient donc conjointement la préemption, tous les biens dont ils sont propriétaires entrent en ligne de compte (sachant que la limite de superficie ne change pas). Et si un seul des époux copreneurs fait valoir son droit de préemption, s'agissant des biens communs, il est généralement soutenu en doctrine que chaque époux doit être considéré comme propriétaire de la moitié de la surface²³⁰.

En outre, les parcelles dont le preneur détiendrait uniquement l'usufruit ne doivent pas entrer en compte²³¹.

Dans la pratique, étant donné que la superficie des terres possédées s'apprécie au jour où le preneur fait connaître sa décision de préempter (C. rur., art. L. 412-5, al. 6), le preneur peut profiter du délai d'option afin de régulariser sa situation. A titre d'exemple, il peut se déposséder de ses terres par donation-partage, à la seule condition que l'acte soit publié à la conservation des hypothèques avant l'expiration du délai qui lui est laissé pour prendre parti²³². Et si jamais, dans l'intervalle, les normes relatives à la réglementation des structures venaient à changer, il conviendrait alors de se référer à l'arrêté en vigueur à la date de l'acceptation du preneur²³³.

Pour finir, le maximum de superficie à retenir est celui que fixe l'arrêté applicable au département où se situe le bien vendu, dans le cas où les propriétés du preneur se trouveraient dans un autre département²³⁴.

≈ Enfin, l'obstacle du droit de préemption du preneur sera encore levé, dans le cadre de notre transmission d'exploitation, si le preneur renonce audit droit. Toutefois, étant

²²⁹ Comme nous l'avons vu supra, dans les conditions du droit de préemption (le preneur en place devant remplir les trois conditions posées à l'article L. 412-5, al. 1er et 6 du Code Rural).

²³⁰ Cass. 3e civ., 19 nov. 1985 : JCP éd. N 1986, II, p. 206, obs. J.-P. Moreau.

²³¹ Cass. soc., 13 nov. 1953 : Bull. civ. IV, N° 712.

²³² Cass. soc., 9 nov. 1967 : Bull. civ. IV, N° 706.

²³³ Cass. 3e civ., 29 mai 1968 : Bull. civ. III, N°238.

²³⁴ Cass. 3e civ., 29 janv. 1974 : Bull. civ. III, N° 38; Cass. 3e civ., 3 mai 1978 : Bull. civ. III, N° 182 ; Rev. loyers 1978, p. 365.

donné que le droit de préemption s'exerce nonobstant toutes clauses contraires (C. rur., art. L. 412-4, al. 1^{er}), il convient de savoir que toutes les clauses par lesquelles le preneur renoncerait, soit au moment de la conclusion du bail, soit en cours de bail, à son droit de préemption seraient déclarées nulles. Cependant, le caractère d'ordre public du droit de préemption ne fait pas obstacle à une renonciation à ce droit dès qu'il est acquis. Ainsi, dans la pratique, le bénéficiaire du droit de préemption peut y renoncer (à la condition d'être parfaitement informé du prix et des conditions de la vente²³⁵).

Droit de préemption de la SAFER

Rappelons que "les SAFER c'est-à-dire les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, sont une création sui generis du droit rural. Il existe à ce jour vingt-six SAFER agréées, qui se répartissent l'ensemble du territoire de la France métropolitaine et qui interviennent également dans trois départements d'outre-mer: Guadeloupe, Martinique, la Réunion. Elles sont des sociétés privées agissant sous le contrôle de l'Etat et sans but lucratif. Elles ont une compétence territoriale limitée, fixée par agrément (...) Dans un souci de simplicité, il sera indistinctement traité des SAFER comme de la SAFER en tant qu'institution, les deux termes étant, dans la présente étude, équipollents²³⁶".

Sur de nombreux fonds à destination agricole, la SAFER détient un droit de préemption lui permettant d'écarter le cessionnaire choisi par le cédant, lors de la transmission de son entreprise agricole.

L'intervention de la SAFER est spécifique aux immeubles ruraux. Ainsi, lors de la transmission d'une entreprise agricole, la vente d'un bien immobilier peut donner lieu à préemption (C. rur., art. L. 143-1). En effet, les SAFER sont dotées de cette prérogative particulière leur permettant, sous réserve de la réunion de diverses conditions, de se substituer au cocontractant qui a pourtant été librement choisi par le vendeur. En outre, le bénéfice du droit de préemption leur permet, quand bien-même elles n'en font pas usage, d'être au moins informées de tous les projets d'aliénation. Par ce biais, elles prennent connaissance de l'état du

²³⁵ Cass. soc., 1er mars 1954 : JCP 1954, II, N° 8235; Cass. soc., 10 juin 1960 : Bull. civ., N° 602; Cass. 3e civ., 21 mars 1984, N°82-17.000 : Bull. civ. III, N°74.

²³⁶ Hubert BOSSE-PLATIERE, Fabrice COLLARD, Benjamin TRAVELY, Thierry TAURAN, Benoît GRIMONPREZ, *DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013, p.505.

marché foncier agricole et en assurent la transparence (C. rur., art. L. 141-1, I et R. 141-1, I, 6°).

En revanche, jusqu'à ce qu'il y a peu, elles n'étaient pas autorisées à exercer la préemption pour acquérir des droits sociaux. Le notaire avait, toutefois, l'obligation de déclarer à la SAFER les aliénations portant sur des cessions de parts de société, mais qui ne visait, en fait, qu'à "porter à sa connaissance" une information nécessaire à l'exercice du droit d'acquisition de droits sociaux (qu'elle tenait de l'article L. 141-1 du code rural²³⁷).

Or depuis la LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, le Conseil Constitutionnel, ayant été saisi, a validé l'ajout d'un alinéa à l'article L. 141-1 du code rural, si bien que le 3° du II permet dorénavant pour la réalisation des missions des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (définies au I) d'acquérir des actions ou parts de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole notamment, par dérogation à l'article L. 322-1, la totalité ou une partie des parts de groupements fonciers agricoles ou de groupements fonciers ruraux.

Ainsi, dans le but de permettre une meilleure connaissance du marché foncier (article L143-1 du Code Rural), le champ d'intervention des SAFER a été élargi.

Concernant la nature de la formalité, désormais, la SAFER doit être informée des cessions de parts ou d'actions de société et de toutes cessions entre vifs conclues à titre onéreux ou gratuit portant sur des biens mobiliers ou immobiliers, comme nous venons de l'indiquer, mais cette obligation s'étend aussi aux cessions d'usufruit ou de nue-propriété (article L141-1-1 du Code Rural), comme nous allons le détailler infra.

~ Prémption par la SAFER pour son propre compte

≈ Condition relative à l'habilitation administrative

DECRET ATTRIBUTIF

²³⁷ CE, 10 avr. 2002, N° 225073, Fédération des syndicats d'exploitants agricoles de l'Ile-de-France.

Toutes les SAFER ne détiennent pas de droit de préemption. Ce droit s'obtient, en effet, par décret, pris sur proposition du ministre de l'agriculture, pour un temps limité, à la demande de la SAFER intéressée (C. rur., art. L. 143-7 et R. 143-1). Les zones où cet octroi se justifie ainsi que la superficie minimale à laquelle il est susceptible de jouer sont déterminées par le préfet, après avis motivés de la commission départementale d'orientation de l'agriculture et de la chambre d'agriculture (C. rur., art. L. 143-7). Le décret qui confère le droit de préemption indique les périmètres déterminés par le préfet à l'intérieur desquels ce droit peut être exercé (C. rur., art. R. 143-1). Ainsi, si dans un département, la demande d'attribution ou de renouvellement a été instruite en méconnaissance de ces dispositions, le décret attributif est entaché d'illégalité en tant qu'il autorise la SAFER à préempter dans ce département²³⁸.

PERIMETRES PREEMPTABLES

Tout d'abord, il convient de préciser que dans les agglomérations urbaines et les espaces naturels sensibles, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme priment le droit de la SAFER.

Le décret attributif précise, le cas échéant, les zones ou les catégories de biens pour lesquels les propriétaires désireux de vendre par adjudications volontaires sont tenus de les offrir préalablement à l'amiable à la SAFER.

Enfin, deux situations doivent être distinguées pour la SAFER, qui n'est pas toujours pleinement habilitée à préempter pour réaliser des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'État ou les collectivités locales, bien qu'étant dans sa zone de préemption. Ainsi:

- si le projet de la SAFER s'inscrit dans une opération soumise à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement, le droit de préemption peut être exercé d'une façon autonome.

²³⁸ CE, 11 juin 2003, N° 251077, Pothier : Rec. CE, tables, p. 648 ; Collectivités territoriales, sept. 2003, N° 164, obs. J. Moreau CE, 10 janv. 2007, N° 292214, Goblet : RD rur., mars 2007, comm. 96, F. Roussel.

- si le projet ne répond pas à cette exigence, la SAFER ne peut s'en prévaloir que sur proposition du directeur régional de l'environnement ou, le cas échéant, du directeur du parc national ou du parc naturel régional ou du directeur du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (C. rur., art. R. 143-1, dern. al.). Mais elle n'est pas liée par cette proposition²³⁹.

RESTRICTIONS DEPARTEMENTALES

Tout d'abord, le décret conférant le droit de préemption fixe, dans chaque département, les superficies minimum des biens non bâtis susceptibles d'être préemptés ainsi que les limites administratives englobant les zones où sont situées ces superficies (C. rur., art. L. 143-7 et R. 143-1).

Enfin, le préfet peut, par arrêté, suspendre provisoirement l'exercice du droit de préemption dans certaines parties de la zone de préemption fixée par le décret attributif ou pour certaines aliénations présentant des caractéristiques déterminées (C. rur., art. R. 143-5).

RENOUVELLEMENT DE L'HABILITATION

Les SAFER ne sont habilitées à exercer le droit de préemption que pour une période limitée, fixée par le décret attributif, ladite autorisation étant renouvelée par décret (C. rur., art. L. 143-7).

≈ Condition relative à la nature de l'acte : une aliénation à titre onéreux

Sachant que le droit de préemption de la SAFER ne peut pas s'exercer à l'encontre des aliénations à titre gratuit, le caractère onéreux de l'aliénation suffit en principe pour donner ouverture au droit de préemption, qu'il s'agisse d'une vente amiable de gré à gré, adjudication volontaire, ou adjudication forcée (C. rur., art. L. 143-1 et R. 143-4). Toutefois, plusieurs aliénations à titre onéreux sont susceptibles d'échapper au droit de préemption des SAFER.

LES APPORTS EN SOCIETE

²³⁹ Circ. DEPSE/SDEA/C 2002-7022, 3 mai 2002.

Lors d'apports, il est nécessaire de purger le droit de préemption des SAFER (C. rur., art. R. 143-4). Toutefois, l'article L. 322-8, alinéa 3 du code rural exclut certains apports faits à un GFA, ainsi qu'à un GFR (apports à un groupement familial, et apports de biens effectués par un propriétaire exploitant). Dans la pratique, aucune déclaration préalable à la SAFER ne doit être effectuée pour ces apports (art. R. 143-9, du code rural).

Il convient de rappeler à nouveau que jusqu'à la LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, la cession de parts sociales échappait au droit de préemption de la SAFER (quand bien-même elle portait sur la totalité des droits sociaux), cette opération ne constituant alors pas une aliénation de terres agricoles²⁴⁰, mais ladite loi a renforcé le rôle de la SAFER.

Dans la pratique, il est bien heureusement admis de faire un apport en société "sous réserve de non-préemption par la SAFER" (il en va de même pour un échange non réalisé en application de l'article L. 124-1 du code rural), afin de ne pas entraver la transmission des entreprises agricoles. En effet, la SAFER n'est pas en mesure de fournir au cédant la contrepartie qu'il attend ; le législateur autorise donc qu'une clause suspensive, sous réserve de non-préemption, permette de renoncer à l'apport (ou à l'échange) quand la SAFER a décidé de préempter.

Enfin, la SAFER qui n'aurait pas exercé son droit de préemption lors d'un apport en société dispose d'un droit de contrôle pendant un délai de 5 ans (à compter de l'apport) sur la répartition du capital entre les associés en vue de poursuivre, le cas échéant, l'annulation de cet apport (C. rur., art. L. 143-9, renvoyant au CGI, art. L. 164). Ce contrôle a pour objet de lutter contre la constitution des sociétés fictives, révélée par des cessions de parts ultérieures.

LES ECHANGES

Ils peuvent être effectués dans le but de transmettre l'entreprise agricole. Or les échanges réalisés en application de l'article L. 124-1 du code rural sont exclus du droit de préemption de la SAFER (C. rur., art. L. 143-4, 1°). Ledit article L. 124-1 du code rural vise

²⁴⁰ CA Caen, ch. réunies, 18 déc. 1997, N°9503913, SAFER de Haute-Normandie c/ Fanost et a. : JCP N 1998, N° 41, p. 1475, note F. Raisin.

différentes opérations d'échanges, assimilées aux échanges réalisés par voie d'aménagement foncier agricole et forestier: les échanges portant sur des immeubles ruraux situés soit dans le même canton, soit dans un canton et une commune limitrophe de celui-ci (en dehors de ces limites géographiques, l'un des immeubles échangés doit être contigu aux propriétés de celui des échangistes qui le reçoit), et les échanges d'immeubles ruraux ou forestiers intervenant dans un périmètre d'aménagement foncier.

Il convient d'être prudent lors d'échanges avec soulte d'immeubles ruraux, qui restent hors du champ d'application du droit de préemption. Cependant, la perception d'une soulte importante, d'une valeur très supérieure à celle de l'immeuble reçu, est de nature à entraîner une requalification de "l'acte d'échange" en "vente" soumise, par conséquent, à préemption.

Enfin, dans la pratique, dans l'hypothèse où l'échange ne répondrait pas aux conditions définies à l'article L. 124-1 du code rural, il est possible de le conclure sous réserve de non-préemption par la SAFER, de la même façon que pour un apport²⁴¹.

LA VENTE EN VIAGER

Conformément à l'article L. 143-4, 2° du code rural, les aliénations moyennant rente viagère échappent au droit de préemption à la condition que la rente soit servie pour la totalité ou pour l'essentiel sous forme de prestations de services personnels (exemple: bail à nourriture, l'acquéreur prenant l'engagement de subvenir aux besoins du vendeur sa vie durant, de le loger, de le garder, de le soigner).

LA VENTE A REMERE

Il s'agit de la vente par laquelle le vendeur se réserve le droit de reprendre le bien vendu en restituant à l'acheteur le prix et les frais dans un délai déterminé (C. civ., art. 1659) est soumise à préemption. Si la SAFER préempte, la faculté de rachat peut être exercée contre elle ou, le cas échéant, contre le bénéficiaire de la rétrocession. Concernant le rachat, il n'est pas soumis à préemption puisqu'il s'agit d'un droit réservé par le vendeur²⁴².

²⁴¹ Vu supra.

²⁴² Rép. min. N°26171 : JO Sénat Q, 24 juin 1978, p. 1734.

LA CESSION DEMEMBREE (DE LA NUE-PROPRIETE OU DE L'USUFRUIT)

Jusqu'à la LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, le droit de préemption de la SAFER ne s'appliquait qu'à l'aliénation de la pleine propriété d'un bien. Aussi, la vente avec réserve d'usufruit ou de l'usufruit d'un fonds échappait au droit de préemption, le tout, sauf fraude prouvée²⁴³ (cas de cessions successives et rapprochées, à une même personne, de la nue-propriété et de l'usufruit d'une exploitation agricole²⁴⁴).

Or avec la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, promulguée après décision n° 2014-701 DC en date du 9 octobre 2014 du Conseil Constitutionnel ayant déclaré non conformes à la constitution certaines dispositions²⁴⁵, l'article L143-1 du Code Rural dispose dorénavant que "*les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens mentionnés au présent article. Elles ne peuvent préempter la nue-propriété de ces biens que dans les cas où elles en détiennent l'usufruit ou sont en mesure de l'acquérir concomitamment, ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans.*"

≈ Conditions relatives à la qualité du cessionnaire

Dans plusieurs cas, la personne de l'acquéreur est prise en considération pour faire exception au droit de préemption de la SAFER, ce qui sauve le choix tenant au cessionnaire lors de la transmission de l'entreprise agricole :

PARENTS, ALLIES ET CO-INDIVISAIRES

Opérations familiales

²⁴³ Cass. civ., 6 nov. 1970 : D. 1972, 8; Cass. 3e civ., 6 févr. 1974 : Bull. civ. III, N°66; Cass. 3e civ., 7 févr. 1996, N°93-19.591, SAFER de l'Île-de-France c/ Gosselin : Rev. loyers 1996, p. 503, obs. J.-F. Le Petit ; Defrénois 1997, p. 537, obs. F. Roussel.

²⁴⁴ v. Rép. min. N° 113977 : JOAN Q, 20 févr. 2007, p. 1773.

²⁴⁵ Le fait de pouvoir préempter la nue-propriété dans le but de la rétrocéder dans les 5 ans à l'usufruitier, faute de garantie légale pour faire respecter ce délai.

Lors de cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le droit de préemption de la SAFER est exclu (C. rur., art. L. 143-4, 3°).

Cohéritiers

Lors d'acquisitions effectuées par des cohéritiers sur licitation amiable ou judiciaire, ou de cessions consenties à l'un ou plusieurs d'entre eux ou à leur conjoint survivant, le droit de préemption des SAFER ne peut pas jouer (C. rur., art. L. 143-4, 3°). Autrement dit, les opérations intervenant entre cohéritiers à propos des biens successoraux sont, d'une façon générale, soustraites au droit de préemption.

Actes entre indivisaires

L'exemption de préemption de la SAFER joue pour les actes conclus entre indivisaires en application des articles 815-14, 815-15 et 883 du code civil²⁴⁶ (C. rur., art. L. 143-4, 3°). Ceci s'applique à toute indivision, et ce, quelle que soit son origine.

SALARIES AGRICOLES, AIDES FAMILIAUX, ASSOCIES D'EXPLOITATION

Les acquisitions effectuées par des salariés agricoles, des aides familiaux ou des associés d'exploitation, en vue de leur installation, sont, sous conditions, exclues du droit de préemption de la SAFER (C. rur., art. L. 143-4, 4°):

Conditions tenant au cessionnaire

- Etre un professionnel de l'agriculture, c'est-à-dire exercer, sur une exploitation agricole, une activité de salarié, d'aide familiale ou d'associé d'exploitation. En d'autres termes, les personnes ainsi visées sont toutes des professionnels de l'agriculture : elles ont une activité d'exploitant mais ne possèdent pas le statut de chef d'exploitation. Le cessionnaire doit avoir l'une de ces qualités au moment de l'acquisition depuis au moins un an (C. rur., art. R. 143-3).

²⁴⁶ Les arts. 815-14 et 815-15 du C. civ. sont relatifs au droit de préemption des indivisaires, et l'art. 883, à la cessation en tout ou partie de l'indivision.

- Âge et aptitudes professionnelles : l'acquéreur doit être majeur (C. rur., art. L. 143-4, 4°) et justifier de l'expérience et de la capacité professionnelles exigées des attributaires d'exploitations vendues par les SAFER, en application de l'article R. 142-1 du code rural (C. rur., art. R. 143-3).

Conditions tenant au bien

- Caractères du fonds acquis : il doit s'agir d'une exploitation agricole ou forestière (C. rur., art. R. 143-3).
- Superficie de l'exploitation après l'acquisition : les dimensions doivent rester inférieures au seuil de superficie fixé en application de l'article L. 331-2 (1°) du code rural relatif au contrôle des structures, c'est-à-dire le seuil au-delà duquel l'installation et l'agrandissement sont soumis à autorisation administrative (C. rur., art. L. 143-4, 4°).

Engagement de s'installer, d'exploiter et de conserver

Il est nécessaire que le cessionnaire s'engage, pour lui et ses ayants cause, à procéder à l'exploitation et conserver la destination agricole du bien pendant 10 ans à compter de la date de transfert de propriété. En outre, son engagement, joint à la déclaration adressée à la SAFER préalablement à l'acquisition, doit être un engagement d'installation personnelle dans l'année de l'acquisition (C. rur., art. R. 143-3). Au cas d'adjudication, il doit être pris immédiatement après la vente ou dans les quelques jours qui suivent, avant que la SAFER n'exerce son droit de préemption²⁴⁷.

Au cas contraire, le droit de préemption renaît à titre de sanction. Tel serait le cas d'une simple déclaration d'intention, d'un engagement ambigu ou tardif²⁴⁸.

PRENEURS EVINCES ET AGRICULTEURS EXPROPRIÉS

²⁴⁷ Cass. 3e civ., 26 mai 1977, N°76-12.194, Dochy c/ SAFER Champagne-Ardenne : Bull. civ. III, N°227 Cass. 3e civ., 20 déc. 1982, N°81-11.742, SAFER Gascogne Haut-Languedoc SA c/ Bounet : Bull. civ. III, N°261.

²⁴⁸ Cass. 3e civ., 13 févr. 1970 : D. 1970, 461 Cass. civ., 20 déc. 1971 : RD rur. 1972, p. 80 Cass. 3e civ., 28 mars 1977 : Bull. civ. III, N°160 Cass. 3e civ., 20 déc. 1982, préc.

Si l'acquisition est réalisée par un fermier ou métayer évincé de son exploitation, ou par un agriculteur à titre principal exproprié en vue de sa réinstallation, la SAFER ne peut, sous conditions, faire jouer son droit de préemption (C. rur., art. L. 143-4, 4°) :

Tout d'abord, les conditions tenant au bien et à l'engagement de s'installer que nous venons de voir (pour le professionnel de l'agriculture) sont applicables, mais en outre, l'éviction doit provenir soit d'une reprise pour exploiter (C. rur., art. L. 411-6, L. 411-7 et L. 411-58 et s.), soit d'une reprise pour construire ou exploiter une carrière (C. rur., art. L. 411-57 et L. 411-67), soit d'une résiliation ou d'un non-renouvellement par une collectivité publique (C. rur., art. L. 415-11). Cette énumération est limitative ; aussi, la SAFER recouvre ses prérogatives dans des hypothèses d'acquisitions effectuées par des fermiers (ou métayers) s'étant vu refuser le renouvellement de leur bail pour toute autre cause, ou dont le bail a été résilié pour défaut de paiement des fermages, mauvaise exploitation du fonds ou pour changement de la destination des terrains²⁴⁹.

FERMIERS ET METAYERS EN PLACE

Principe d'exemption

Le preneur en place, son conjoint ou son descendant régulièrement subrogé dans l'exercice du droit de préemption, prime la SAFER à condition qu'il exploite le bien depuis au moins 3 ans. Pour le calcul de cette durée, l'exploitation poursuivie par un ascendant du preneur, le conjoint ou un ascendant du conjoint peut être prise en compte (C. rur., art. L. 143-6). Il n'y a pas lieu de rechercher si ledit bénéficiaire est titulaire ou non du droit de préemption²⁵⁰.

Parallèlement, si le preneur en place satisfait à toutes les conditions légales pour bénéficier du droit de préemption, mais pas d'une exploitation du bien loué d'au moins 3 ans, la SAFER devient prioritaire. Elle peut ainsi faire jouer son droit de préemption en cas de

²⁴⁹ CA Rennes, 2 oct. 1974, SAFER de Haute-Normandie c/ Fanost et a. : Gaz. Pal. 1975, 1, 366, note critique de Silguy, Cadiou et Druais.

²⁵⁰ L'art. L. 143-6, al 2, du C. rur. ne vise pas, en effet, le preneur « titulaire du droit de préemption » en vertu de l'article L. 412-5 du code rural, mais seulement le preneur exploitant « le bien concerné depuis moins de 3 ans ».

vente du bien affermé, sous réserve de respecter les droits locatifs du fermier (C. rur., art. L. 142-2) et de satisfaire à un ou plusieurs objectifs légaux²⁵¹.

Cas du bail cessible

Les biens immobiliers faisant l'objet d'un bail cessible hors du cadre familial ne sont préemptables par la SAFER que si le bail a été conclu depuis moins de 3 ans. Un bail passé depuis au moins 3 ans fait obstacle à la préemption (C. rur., art. L. 418-1).

Dans cette hypothèse, il convient donc d'attendre trois ans afin d'éviter le droit de préemption de la SAFER lors de la transmission de l'entreprise agricole.

Retour du droit de préemption de la SAFER en cas de fictivité ou nullité du bail

Il est possible pour la SAFER de faire échec au preneur et d'acquérir un bien libre de location, si elle parvient à prouver le caractère fictif du bail ou la transgression de la réglementation des structures :

- Fraude aux droits de la SAFER en cas de bail fictif : le bail est inopposable à la SAFER quand les circonstances entourant la conclusion du bail révèlent la volonté des parties de faire échec à son droit de préemption²⁵².
- Violation du contrôle des structures : la SAFER peut « lorsqu'elle exerce son droit de préemption », faire prononcer la nullité du bail dont le titulaire n'a pas obtenu l'autorisation d'exploiter, ou n'a pas présenté de demande d'autorisation dans le délai imparti par le préfet. L'action en nullité relève de la compétence du tribunal paritaire des baux ruraux (C. rur., art. L. 331-6).

²⁵¹ La validité de sa décision n'est pas subordonnée à la réalisation dans un délai prévisible des objectifs poursuivis : Cass. 3e civ., 1er avr. 2003, N°01-17.960, SAFER du Centre c/ Vitel : Bull. civ. III, N°72.

²⁵² Cass. 3e civ., 14 nov. 2007, N° 06-19.633, N° 1074 P + B, SAFER d'Alsace c/ Eblin et Cass. 3e civ., 19 févr. 2003, N° 01-16.836, de la Farge c/ SAFER du Centre : dans ces espèces, annulation pour violation du droit de préemption, du bail et du compromis de vente conclu de manière concomitante. Cependant, la SAFER ne peut pas exercer la préemption sous la condition résolutoire de « l'inopposabilité du bail », aucune disposition légale n'autorisant cette modalité : Cass. 3e civ., 30 mai 1996, N° 94-14.683, SAFER Flandres-Artois c/ Degunst et a. : Bull. civ. III, N° 130.

ÉTAT, COLLECTIVITES ET ETABLISSEMENTS PUBLICS

Le droit de préemption de la SAFER est primé par les droits de préemption de l'État, des collectivités publiques et des établissements publics (C. rur., art. L. 143-6).

En effet, une réponse ministérielle a rappelé qu'en cas de concurrence pour l'acquisition d'un fonds agricole ou d'un terrain à vocation agricole, le droit de préemption de la commune est en application des dispositions de l'article L. 143-6 du code rural, prioritaire par rapport à celui de la SAFER. En outre, l'article R. 143-7 du code rural dispose que le notaire chargé d'instrumenter la cession doit informer la SAFER de l'existence du droit de préemption prioritaire de la commune²⁵³.

En revanche, la SAFER ne peut pas voir son droit paralysé par un pacte de préférence, qui serait pourtant bien utile à la transmission d'une entreprise agricole²⁵⁴.

A noter qu'avec la LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, un nouveau droit de préemption est accordé pour l'Etat (article L331-23 du Code Rural) sur les parcelles boisées d'une surface inférieure à 4 hectares.

Il est institué un droit de préemption au profit de la commune, sous condition que la commune possède une parcelle boisée contigüe (article L331-22 du Code Rural).

Enfin, la collectivité bénéficie d'un droit de préférence (article L331-24 du Code Rural).

Le droit de préemption de l'Etat prévaut sur le droit de préemption de la commune.

Désormais, la notification par affichage en mairie doublée de la publication dans un journal d'annonces légales ne peut être mise en œuvre que si le nombre de notifications est égal ou supérieur à dix.

²⁵³ Réponse ministérielle Masson n°01358 JO S du 20 décembre 2007, p. 2329.

²⁵⁴ Cass. 3e civ., 2 déc. 1981 : JCP 1982, II, 19872, note Ourliac et de Juglart.

≈ Conditions relatives à la destination du bien

LES IMMEUBLES A VOCATION AGRICOLE, BIENS SOUMIS A PREEMPTION²⁵⁵

Les immeubles non bâtis

L'article L. 143-1 du Code Rural dispose que les biens soumis au droit de préemption sont les biens immobiliers à utilisation agricole, ou les terrains à vocation agricole, situés dans une zone où la SAFER est habilitée à exercer ses prérogatives. L'article R. 143-2, 1° du même code précise les deux critères qui caractérisent les immeubles non bâtis préemptables :

- soit ils sont susceptibles de faire l'objet d'une opération d'aménagement foncier (immeubles à destination agricole et terrains à destination forestière) ;
- soit ils sont compris dans un espace naturel et rural.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 précise ladite notion de terrains nus: il s'agit de terrain supportant uniquement des ruines ou des installations occupées à titre temporaire qui n'obèrent pas la vocation agricole des terrains.

Certaines exceptions sont apportées à la règle :

²⁵⁵ La nature des biens sur lesquels les SAFER peuvent exercer leur droit de préemption est clarifiée par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014:

- Les biens immobiliers à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés;
- Les terrains situés dans une zone agricole protégée (article L. 112-2 du Code rural);
- Les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre spécifique (article L. 143-1 du Code rural);
- Les terrains situés dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme ou, en l'absence d'un document d'urbanisme, des terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts;
- Les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole;
- Les bâtiments d'exploitation situés dans une zone à vocation agricole utilisés par une activité agricole et utilisés par une activité agricole, et utilisés par une activité agricole au cours des cinq années précédant l'aliénation.

L'article L143-10 du Code rural n'est pas applicable: il implique l'impossibilité pour les SAFER de réviser le prix.

La notion de terrains nus est précisée. Il s'agit de terrain supportant uniquement des ruines ou des installations occupées à titre temporaire qui n'obèrent pas la vocation agricole des terrains.

Pour les bâtiments: le droit de préemption peut-être exercé en cas d'aliénation de bâtiment situés dans les zones mentionnées ci-dessus.

La problématique de vente de biens préemptables (vente en bloc), source de difficultés, trouve solution (article L143-1-1 et L143-1-2 du Code rural).

- Les terrains équipés ou affectés à une utilisation spéciale sont les immeubles qui, avant la date prévue pour leur aliénation, sont le support d'un équipement permanent en usage ou d'une activité sans rapport avec la destination agricole ou forestière (même article). Cette exception tire du droit de l'aménagement foncier rural la notion de terrain à « utilisation spéciale » qui doit être réattribué à son propriétaire²⁵⁶.

L'entreprise agricole n'est donc pas concernée par cette première exception.

- Les dépendances d'une habitation : cela vise les terrains qui constituent les dépendances immédiates de bâtiments d'habitation ne faisant pas partie d'une exploitation agricole ou forestière (C. rur., art. R. 143-2, 1°). L'exemption ne joue, cependant, que dans la limite de superficie prévue à l'article R. 143-1 (al. 2) C.rur. qui correspond au seuil minima de préemption de la SAFER (v. supra).

L'entreprise agricole n'est donc pas non plus concernée par cette deuxième exception, puisque la ferme en fait partie.

- Les surfaces "boisées"²⁵⁷ ne sont pas frappées par le droit de préemption de la SAFER, étant donné la nature non agricole de celles-ci (C. rur., art. L. 143-4, 6° et R. 143-2, 1°)²⁵⁸.

L'article L. 143-4, 6° du Code Rural énumère plusieurs dérogations au principe d'exemption du droit de préemption des surfaces boisées.

- Superficie du terrain: l'article L. 143-7 C. rur. pose un seuil de préemption au-dessous duquel les immeubles non bâtis ne sont pas préemptables. La superficie minimale en deçà de laquelle le droit de préemption échappe à la SAFER est variable selon les départements et est fixée par le décret attributif du droit de préemption (C. rur., art. R. 143-1). Toutefois, l'exemption de préemption suppose que le terrain ne soit ni situé dans une zone où

²⁵⁶ Ainsi, une parcelle supportant des installations techniques, un terrain viabilisé ou affecté à un usage industriel ou commercial constant n'ont aucune vocation agricole (ex. : parcelle servant d'aire de stationnement pour les camions des usagers d'un restaurant routier).

²⁵⁷ Il ne s'agit pas des friches et taillis: CA Dijon, 7 sept. 2004, Duclaux de l'Estoille c/ SAFER Rhône-Alpes : RD rur., mars 2005, p. 32, comm. N°48.

²⁵⁸ v. Cass. 3e civ., 31 janv. 1990, N°88-13.080, Poncelet-Brouqueres et a. c/ SAFER du Bassin de l'Adour : Bull. civ. III, N°38.

la superficie minimale de préemption est ramenée à zéro par le décret attributif, ni une parcelle enclavée.

Les bâtiments

- Le droit de préemption de la SAFER s'applique en cas d'aliénation de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole (C. rur., art. L. 143-1), au jour de l'aliénation²⁵⁹.

Dans la pratique, la qualification que le notaire donne aux biens aliénés dans la notification adressée à la SAFER est indifférente; seule la réalité compte²⁶⁰.

- Bâtiments dans les communes de montagne: la SAFER exerce son droit de préemption sur les bâtiments qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des 5 dernières années qui ont précédé l'aliénation. Le but est de rendre aux bâtiments un usage agricole²⁶¹.

Les biens mobiliers corporels, immeubles par destination

Le droit de préemption de la SAFER sur les immeubles par nature s'étend aux immeubles par destination, tels que le cheptel mort ou vif, les stocks nécessaires à l'exploitation, ou tout autre élément ou investissement réalisé en vue d'améliorer le domaine ou de diversifier et de commercialiser la production, attachés aux terrains agricoles et aux bâtiments d'habitation ou d'exploitation (C. rur., art. R. 143-2, 3°). En revanche, si ces biens mobiliers sont cédés séparément, la SAFER ne peut les acquérir²⁶².

²⁵⁹ Ainsi, l'aliénation d'un bâtiment rénové affecté à l'habitation et de bâtiments vétustes et en mauvais état ou de bâtiments d'habitation et d'exploitation inoccupés et laissés à l'abandon depuis de nombreuses années, n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption: Cass. 3e civ., 31 mai 2007, N°06-13.874, préc. CA Pau, 28 juin 2004 : JCP N 2006, N°35, 1268, obs. F. Roussel.

²⁶⁰ Cass. 3e civ., 31 mai 2007, N° 06-13.874, préc.

²⁶¹ L'article L. 143-10 du code rural relatif à la fixation du prix lorsque la SAFER l'estime exagéré n'est pas applicable (C. rur., art. L. 143-1) dans cette hypothèse.

²⁶² CE, 10 avr. 2002, N° 225073, Fédération des syndicats d'exploitants agricoles d'Ile-de-France : Ann. Loyers 2002, p. 1591, obs. J. Lachaud.

L'article R. 143-2, 3° du code rural vise deux sortes d'immobilisation d'un bien meuble (conformément à l'article 524 du code civil²⁶³):

- Le critère d'affectation du meuble à l'exploitation d'un domaine:

A titre d'exemple, le stock de cognac d'une entreprise, destiné à être vendu, ne peut être considéré comme affecté à l'exploitation du domaine et n'est donc pas immobilisé par destination²⁶⁴; en revanche, la terre de bruyère placée par un horticulteur dans les serres ou dans les bacs pour la culture des azalées est immeuble par destination, car elle est destinée au service de l'exploitation; elle n'a pas, en tant que telle, vocation à être vendue²⁶⁵.

- L'attache du meuble au fonds à perpétuelle demeure.

Ladite attache doit se traduire par « des faits matériels d'adhérence apparente et durable »²⁶⁶. A titre d'exemple, des serres, incorporées à une propriété et affectées à son exploitation de manière définitive, constituent des immeubles par destination malgré leur mobilité limitée sur des rails, dès lors que le propriétaire les a attachées au fonds à perpétuelle demeure²⁶⁷.

Les DPU, biens mobiliers incorporels

La SAFER peut user de son droit de préemption lors de cessions à titre onéreux portant conjointement sur des terrains à vocation agricole et des droits au paiement unique, et ce, de manière globale, à la condition de rétrocéder conjointement les terrains avec les DPU acquis (C. rur., art. L. 143-1).

Enfin, le droit de préemption de la SAFER ne peut pas s'exercer sur les droits sociaux, ni sur le fonds agricole.

LES BIENS EXEMPTES DU DROIT DE PREEMPTION

²⁶³ Cf. en **Annexe 2**.

²⁶⁴ Cass. 1re civ., 1er déc. 1976, N°75-14.882, P c/ R : JCP éd. G 1977, II, 18735, concl. Gulphe ; RTD civ. 1978, 158, obs. C. Giverdon.

²⁶⁵ Cass. 3e civ., 5 mai 1981, N°79-15.966, Benes c/ Sté Clause : Defrénois 1981, p. 1302, obs. H. Souleau ; RTD civ. 1982, 164, obs. C. Giverdon.

²⁶⁶ Cass. civ., 18 oct. 1950 : D. 1950, 773.

²⁶⁷ Cass. 3e civ., 6 janv. 1972 : D. 1972, 398.

Il convient de préciser que ces opérations sont soumises à déclaration préalable. Or l'exemption de préemption s'apprécie selon les termes et le contenu de la déclaration. Un engagement clair et précis de l'acquéreur de donner au terrain la destination prévue dans un certain délai doit être absolument joint à la déclaration préalable (C. rur., art. R. 143-3). Si aucun engagement personnel de l'acquéreur n'y est joint, la SAFER est fondée à préempter²⁶⁸.

Les terrains destinés à la construction ou aux aménagements industriels (C. rur., art. L. 143-4, 5°)

L'article R. 143-3 du code rural pose des limites de superficie aux terrains à bâtir (inférieure à 2 500 m² par maison individuelle); en outre, les acquéreurs doivent s'engager à construire ou aménager sous cinq ans. En revanche, cet article n'évoque pas les terrains destinés à un usage industriel. Il ne les définit pas et, pris à la lettre, il ne comporte aucune restriction lorsque les terrains aliénés sont des terrains que le schéma directeur réserve à l'exercice d'activités agricoles ou que le POS situe dans une zone de terrains cultivés à protéger et inconstructibles²⁶⁹.

Les terrains destinés à l'extraction de substances minérales (C. rur., art. L. 143-4, 5°)

Les acquisitions de terrains destinés à la constitution ou à la préservation de jardins familiaux

Ici, le terrain doit être compris à l'intérieur d'agglomérations et avoir une superficie n'excédant pas 1.500 m² ou être situé dans une zone affectée à cette fin. L'affectation doit résulter soit d'un document d'urbanisme opposable aux tiers, soit d'une décision de l'organe délibérant d'une collectivité publique (C. rur., art. L. 143-4, 5°).

Les terrains boisés

²⁶⁸ Cass. 3e civ., 19 févr. 1997, N° 95-14.696, Sté Clarous Frères et Cie c/ Bergua et a. : Bull. civ. III, N° 41 ; en l'espèce, la déclaration d'affecter le bien aliéné à l'usage de carrière émanait du notaire du vendeur.

²⁶⁹ CA Colmar, 2e ch., 7 mars 1997, N° 97-557, Nicola et a. c/ SAFER d'Alsace : Bull. inf. C. cass., 15 nov. 1997, N° 1335.

Par exception, dans quatre cas énumérés par l'article L. 143-4 (6°) du code rural, le droit de préemption redevient applicable:

- Les surfaces boisées mises en vente avec d'autres parcelles non boisées dépendant de la même exploitation agricole.

Cependant, dans la pratique, l'acquéreur peut échapper à la préemption et conserver les parcelles boisées si le prix de celles-ci a fait l'objet d'une mention expresse dans la notification adressée à la SAFER ou dans le cahier des charges de l'adjudication.

- Semis et plantations, soit de parcelles de faible étendue dont la commission communale d'aménagement foncier a décidé la destruction, soit effectués en violation des dispositions de l'article L. 126-1 du code rural.

- Autorisation de défrichement, ou dispense d'autorisation en application de l'article L. 311-2 (3°) du code forestier (au jour de la vente).

- Opérations d'aménagement foncier en zone forestière (articles L. 123-18 à L. 123-22 du code rural) mais la mise en œuvre du droit de préemption suppose une convention préalable avec l'État.

Les petites parcelles (parcelles non bâties d'une superficie inférieure à un seuil défini par le décret attributif, C. rur., art. L. 143-7 et R. 143-1).

Celles-ci ne doivent pas être situées dans une zone où la superficie minimale de préemption est ramenée à 0 par le décret attributif, ni ne constituer des parcelles enclavées.

Il est à noter que l'exception de préemption tenant à la superficie aliénée ne s'applique pas aux bâtiments et qu'elle ne se cumule pas avec une autre exemption.

≈ Conditions relatives aux objectifs poursuivis par la SAFER

La SAFER poursuit des objectifs légaux (art. L. 143-2 du C. Rur²⁷⁰.), même s'il convient de noter que la validité de sa décision de préemption n'est pas subordonnée à la réalisation dans un délai prévisible desdits objectifs²⁷¹, que sont:

- 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'Etat, 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 le chapitre III du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains."

Par conséquent, le droit de préemption des SAFER est un "droit finalisé". Aussi, une préemption qui ne se fonderait sur aucun des objectifs légaux exposés ci-dessus serait illégale et encourrait la nullité. Dans la pratique, la SAFER doit donc indiquer, dans la décision de préemption, le ou les motifs qui la justifient.

~ Préemption par la SAFER exercée pour le département

²⁷⁰ Tel que modifié par la LOI n°2014-1170 du 13 octobre 2014 – art. 29.

²⁷¹ Cass. 3e civ., 1^{er} avr. 2003, N° 01-17.960, SAFER du Centre c/ Vitel : Bull. civ. III, N° 72 ; AJDI 2004, p. 467, obs. J.-M. Plazy.

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a ajouté au Code rural un article L. 143-7-1, donnant à la SAFER la faculté d'exercer le droit de préemption du département dans les zones d'espaces agricoles et naturels périurbains; cette mesure est à considérer au regard des dispositions intéressant la protection des espaces agricoles, et de ceux naturels et périurbains (des articles L. 143-1 à -6, et R. 143-1 à -9 du Code de l'urbanisme) que contient la loi DTR²⁷².

Au sein des zones définies à l'article L. 143-1 du Code de l'urbanisme, la SAFER informe le président du Conseil général de toutes les déclarations d'intention d'aliéner. Le département peut ainsi charger la SAFER de l'exercice du droit de préemption. Elle peut alors l'exercer dans des cas d'opérations exclusives de son propre droit de préemption:

- les aliénations moyennant rente viagère servie pour la totalité ou pour l'essentiel sous forme de services personnels;

- les acquisitions de terrains destinés à la construction, ou à la constitution de jardins familiaux (art. L. 143-2° et 5°, par renvoi de l'art. L. 143-7-1 du C. rur.);

- les cessions, sous quelques formes que ce soit, d'ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de terrains non soumis au droit de préemption de l'article L. 142-3 du Code de l'urbanisme.

- De même, disparaît la condition de superficie (art. L. 143-7, par renvoi de l'art. L. 143-7-I du C. Rur.).

La SAFER peut aussi exercer son droit de préemption pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et périurbains de l'article L. 143-1 du Code de l'Urbanisme (art. L. 143-2, 9° du C. Rur.). Dans ce cadre, la SAFER peut, dans lesdits espaces, préempter une fraction d'une unité foncière (le prix, déterminé par la juridiction de l'expropriation, tient compte de l'éventuelle dépréciation du surplus non préempté). Mais le propriétaire peut lui imposer de préempter le tout.

A noter que depuis la LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, le Conseil Constitutionnel ayant été saisi a validé l'ajout d'un alinéa à l'article L. 143-7-1 prévoyant que « *Lorsque la société d'aménagement*

²⁷² Y. JEGOZO, *De nouvelles règles d'urbanisme pour les territoires ruraux*, Bulletin d'actualité Droit de l'aménagement, n° spécial "Loi DTR", mai 2005, p.3, Dalloz-le Moniteur.

foncier et d'établissement rural exerce, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2, elle peut faire usage de la procédure de révision du prix de vente prévue à l'article L. 143-10. »

Enfin, rappelons, comme nous l'avons déjà dit supra²⁷³, qu'en cas de cession des terres louées depuis au moins trois ans par "bail cessible hors cadre familial", le droit de préemption de la SAFER est écarté, et le preneur qui exerce son droit de préemption ne peut contester le prix demandé.

Droit de préemption d'autres personnes publiques ou privées

Lors de la transmission de l'entreprise agricole, certaines personnes peuvent également bénéficier d'un droit prioritaire imposant la formalité préalable de « purge » de ce droit de préférence.

Si l'on exclut des droits de préemption qui, par nature, sont étrangers à l'agriculture (ex.: droit de préemption du locataire ayant un bail d'habitation), on peut citer notamment :

- les droits de préemption créés au profit de collectivités locales dans les ZAD et dans les zones de préemption des périmètres sensibles ;
- le droit de préemption de l'indivisaire;
- le droit de préemption au profit de l'exproprié en cas de revente des immeubles ruraux expropriés.

~ Conditions d'application de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 relatives au droit de préemption de la SAFER, en attendant d'être fixées par décret en Conseil d'État

≈ Élargissement du droit de préemption de la SAFER

²⁷³ Vu supra lors de l'étude sur le bail cessible: I) L'objet de la transmission, A) Les éléments transmissibles, 1) Les éléments classiques, a) Les baux ruraux.

CESSION DE PARTS DE SOCIETES AYANT POUR OBJET L'EXPLOITATION OU LA
PROPRIETE AGRICOLE

Jusqu'à la loi d'avenir, les cessions de parts sociales échappaient, comme nous l'avons vu surpa, au droit de préemption de la SAFER.

Dorénavant, la SAFER a la possibilité d'acquérir à l'amiable des parts de sociétés ayant pour objet l'exploitation (ex : SCEA) ou la propriété agricole (ex : GFA). Ainsi, peut-elle faire l'acquisition de :

- la totalité des parts sociales d'une société d'exploitation agricole,
- tout ou partie des parts sociales d'un GFA ou GFR.

En outre, la SAFER a la possibilité désormais d'exercer son droit de préemption en cas de cessions à titre onéreux de parts sociales. Toutefois, le droit de préemption ne pourra être exercé que s'il s'agit de la cession de la totalité des parts sociales d'une société ayant pour objet la production (ex : SCEA) ou la propriété agricole (ex : GFA), et que cela débouche sur l'installation d'un agriculteur.

DROITS DEMEMBRES DE LA PROPRIETE

Les SAFER peuvent désormais exercer leur droit de préemption en cas de cession à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens soumis à préemption.

Toutefois, la faculté de préemption de la nue-propriété de ces biens n'est admise que dans deux cas limitativement énumérés:

- lorsque la SAFER en détient l'usufruit ou est en mesure de l'acquérir concomitamment,
- et/ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans.

Néanmoins, pour garantir les droits des titulaires de droits démembrés, la loi prévoit que l'acquisition de la nue-propriété d'un bien par son usufruitier et celle de l'usufruit d'un bien par son nu-propriétaire échappe au droit de préemption de la SAFER.

≈ Instauration de l'exercice partiel du droit de préemption

Sous certaines conditions, la loi nouvelle permet à la SAFER d'exercer son droit de préemption sur une partie seulement des biens aliénés, si l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage ou vocation agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivants :

- des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés,
- des bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole et/ou des bâtiments situés dans des zones définies,
- des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Toutefois, lorsque la SAFER fait part au vendeur de son intention de ne préempter qu'une partie des biens mis en vente, le propriétaire a la possibilité d'exiger qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés. S'il accepte la préemption partielle, il peut exiger que la SAFER l'indemnise de la perte de valeur des biens non acquis.

Il convient de faire attention, car ce dispositif nouveau de préemption partielle ne semble pas immédiatement applicable. En effet, bien que la loi n'ait pas prévu que les conditions soient fixées par décret, le dispositif nécessite d'être précisé par voie réglementaire.

~ Obligation d'information préalable de la SAFER pour tout projet de cession

La loi d'avenir crée une nouvelle obligation d'information préalable des SAFER en cas de cessions de biens agricoles. Il est désormais institué que la SAFER doive être préalablement informée par le notaire ou, dans le cas d'une cession de parts de sociétés, par le

cédant, de toute vente ou donation portant sur des biens ruraux situés dans leur ressort. Cette obligation d'information vaut également pour les cessions d'usufruit ou de nue-propriété.

En cas de non respect de cette obligation d'information, les sanctions applicables diffèrent si la SAFER dispose ou non du droit de préemption sur les biens cédés :

- Si la SAFER dispose du droit de préemption sur le bien, elle peut, dans un délai de six mois à compter de la publication de l'acte de vente ou, à défaut de publication, dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, requérir le tribunal de grande instance soit d'annuler la vente, soit de la déclarer acquéreur en lieu et place du tiers.

- Si la SAFER ne dispose pas du droit de préemption sur le bien, il peut être prononcé une amende administrative, au minimum de 1500 € et au maximum de 2 % du montant de la transaction concernée.

Les conditions d'application de ce dispositif nouveau seront fixées par décret en Conseil d'État. Cette mesure n'est donc pas applicable tant que ce décret n'est pas paru et entré en vigueur.

c) Le Contrôle des structures

En effet, lorsque la cession est réalisée, le cessionnaire est, dans de nombreuses hypothèses, tenu d'obtenir une autorisation administrative d'exploiter. Ceci peut être un obstacle à la transmission immédiate de l'entreprise agricole.

- Principe du contrôle

Cette réglementation²⁷⁴ a pour but de régir toute opération qui aboutit à un fait d'"exploitation agricole".

²⁷⁴ **Bibliographie générale.** *JCl. Notarial Formulaire, V° Exploitation agricole*, Fasc. 100, 110 et 130 ou *JCl. Rural, V° Contrôle des structures*, Fasc. 10, 20 et 30, 40, 50. – F. Roussel, Fasc. 35 et I. Roussel, Fasc. 65. – *Dict. Perm. Entreprise agricole, V° Contrôle des structures*. – V. Barabé-Bouchard et M. Hérail, *Droit rural*, chap. 4, *Le droit d'exploiter*, Ellipses, 2010, p.61 et s. – F. Bidet, *Les enjeux de la politique communautaire des structures*: RD rur. Nov. 1991, p.364. – M. Brunhoso-Caron et M. Benne, *Le contrôle par les pouvoirs publics*: RD rur. Juin 2010, dossier 7. – S. Crevel, *Contrôle des structures et sociétés*: RD rur. 2009, étude 26. – S. Derlange, *Le contrôle des structures des exploitations agricoles: un contentieux du XXIème siècle?* : RFDA

"Cette législation date formellement de la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980²⁷⁵. Mais en réalité, cette loi ne constitue que le prolongement d'une ancienne réglementation des cumuls et des réunions d'exploitation (Ord. 27 déc. 1958) prolongée par la loi du 8 août 1962 visant à lutter contre les cumuls d'exploitation (loi complémentaire à la loi d'orientation agricole n°60-808, 5 août 1960) qui n'avait jamais eu une réelle effectivité. Il aura fallu attendre la loi n°84-741 du 1er août 1984²⁷⁶ pour voir traduire, de manière plus sévère, dans des textes, la volonté politique affichée en 1980²⁷⁷".

Depuis la loi d'orientation du 9 juillet 1999, la lutte contre le démembrement des exploitations viables est désormais inscrite parmi les objectifs exprès du contrôle. Il faut savoir que ce contrôle s'exerce non seulement pour les opérations d'agrandissement ou de réunion d'exploitations agricoles, mais encore pour les opérations d'installation ou de création d'exploitations. L'exploitation agricole des terres et des ateliers hors sol peut ainsi être subordonnée, le cas échéant, à l'obtention d'une autorisation administrative préalable.

Au regard du contrôle, la régularité d'une opération s'apprécie par rapport à l'ensemble des unités de production mises en valeur par une même personne, et ce, quel que soit le régime juridique sous lequel l'entreprise agricole est exercée.

En effet, aucune distinction n'est effectuée entre les opérations réalisées par les personnes physiques à titre individuel, ou celles des coexploitants, coïndivisaires et sociétés. Par conséquent, il n'y a pas de différence de traitement entre les candidats à la mise en valeur de terres agricoles ou d'ateliers de production hors sol.

2010, p.141. – B. Guesnier, *Le donné économique de la politique du contrôle des structures*: RD rur. 1981, p.223. – E. Lemonnier, *SAFER et contrôle des structures*: RD rur. 2003. – B. Peignot, *Quarante ans de politique des structures*: RD rur. Mai 1990, p.249. – P. Ourliac, *Le contrôle des structures*: RD rur. 1981, p.229; *Table Ronde, Contrôle des structures et sociétés agricoles*: RD rur. 1996, p.49 et s.

²⁷⁵ Sur la loi du 4 juillet 1980, J. David, *Observations générales sous forme de questions, Politique foncière et politique des structures dans la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980*, Colloque à Poitiers: RD rur. 1980, p.190.

²⁷⁶ Sur la loi du 1er août 1984, A. Jallais, *Après la loi du 1er août 1984: l'évolution du contrôle des structures*: RD rur. 1985, p. 53 et s. et p.99 et s. – P. Ourliac et M. de Juglart, *Statut du fermage et structures agricoles*: JCP G 1985, I, 3179.

²⁷⁷ Hubert BOSSE-PLATIERE, Fabrice COLLARD, Benjamin TRAVELY, Thierry TAURAN, Benoît GRIMONPREZ, *DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013, p.227.

Ainsi, lors de la transmission de l'entreprise agricole, si le contrôle des structures est appelé à jouer, il conduit à l'un des deux régimes suivants : le régime d'autorisation préalable ou le régime de déclaration préalable.

Actes d'installation, agrandissement ou réunion d'exploitations, soumis à autorisation préalable

Concernant les actes soumis à autorisation préalable, seuls ceux d'installation, d'agrandissement ou de réunion d'exploitations, intéressent la transmission de l'entreprise agricole. Nous n'envisagerons donc que ceux-ci, et excluons les autres.

En effet, dans l'hypothèse d'une transmission d'entreprise agricole, le bénéficiaire peut avoir à s'installer. Or les conditions relatives tant aux personnes qu'aux biens sont les mêmes (une condition supplémentaire concerne l'opération d'agrandissement ou de réunion d'exploitations, cas du bénéficiaire de la transmission détenant déjà une entreprise agricole).

La loi du 5 janvier 2006 précitée a supprimé le régime d'autorisation préalable en cas de diminution du nombre des exploitants (opération anciennement assimilée à un agrandissement d'après les dispositions spécifiques aux sociétés de la loi du 9 juillet 1999), de participation active dans plusieurs exploitations agricoles, et de modification dans la répartition des droits sociaux (ancien art. L. 331-2, 1^o, al. 3 et 4^o du Code Rural).

Il est à noter que le franchissement du seuil de 50 % du capital par un associé ne suffit pas à déclencher l'application des règles du contrôle des structures: il est nécessaire, au surplus, que la personne morale concernée participe déjà en qualité d'exploitant à une autre exploitation agricole²⁷⁸.

~ Conditions relatives aux personnes

S'il n'y a pas d'autorisation à demander à ce titre, il peut être nécessaire d'en solliciter une au regard des conditions relatives aux biens.

²⁷⁸ Cass. 3e civ., 17 mai 2006, N° 05-12.772, N° 603 P + B, Noël c/ Noël.

≈ La condition de capacité ou d'expérience professionnelle

Quelle que soit la superficie en cause, les opérations d'installation, d'agrandissement ou de réunion d'exploitations au bénéfice d'une exploitation agricole dont l'un des membres ayant la qualité d'exploitant agricole ne remplit pas les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle (C. rur., art. L. 331-2, I, 3°, a²⁷⁹) sont soumises à autorisation préalable. Du fait de l'assimilation des personnes morales aux personnes physiques, il suffit que l'un des exploitants, membre d'une personne morale, ne satisfasse pas à la condition, pour qu'une autorisation doive être sollicitée.

≈ La condition d'âge

Une autorisation préalable est nécessaire au bénéfice d'une exploitation agricole dont l'un des membres ayant la qualité d'exploitant agricole a atteint l'âge auquel il peut prétendre à bénéficier d'un avantage de vieillesse agricole (C. rur., art. L. 331-2, I, 3°, a), c'est-à-dire 60 ans.

≈ Absence de membre exploitant (C. rur., art. L. 331-2, I, 3°, b)

Il s'agit de l'exemple d'une société civile d'exploitation agricole pour laquelle la mise en valeur est assurée par des salariés ou des entreprises de travaux agricoles, ce qui ne concerne donc pas l'entrepreneur agricole, et ne sera donc pas approfondi.

≈ Pluriactivité

Une demande d'autorisation préalable est nécessaire, s'agissant de l'exploitant pluriactif remplissant les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mais dont les revenus extra-agricoles²⁸⁰ du foyer fiscal excèdent 3120 fois le montant horaire du salaire minimum de croissance (SMIC²⁸¹) (C. rur., art. L. 331-2, I, 3°, dern al.).

²⁷⁹ Conditions exposées infra, dans les "empêchements" à la transmission (conditions de capacité ou d'expérience professionnelle du cessionnaire).

²⁸⁰ Il s'agit du revenu net imposable du foyer fiscal du demandeur au titre de l'année précédant celle de la demande, déduction faite, s'il y a lieu, de la part de ce revenu provenant d'activités agricoles au sens de l'article L. 311-1.

²⁸¹ Le montant horaire du SMIC est celui en vigueur au 31 décembre de la même année (C. rur., art. R. 331-2).

Cette mesure se justifie par le souci d'écarter de prétendus exploitants qui ne serviraient que de prête-noms à des exploitants pouvant ainsi cultiver de plus grandes surfaces.

~ Conditions relatives aux biens

≈ Seuil de déclenchement du contrôle

L'autorisation préalable de l'installation (tout comme l'agrandissement ou réunion d'exploitations) effectuée à titre individuel par un exploitant est lié à une condition de superficie depuis la loi du 9 juillet 1999²⁸², que ces opérations soient réalisées par des personnes physiques ou par des personnes morales.

Il s'agit du cas où l'installation, l'agrandissement ou la réunion d'exploitations a pour effet la mise en valeur, par une ou plusieurs personnes physiques ou morales (y compris les sociétés de fait, dénuées de personnalité morale), d'une exploitation agricole d'une superficie supérieure au seuil fixé par le schéma directeur départemental, ce seuil étant compris entre 1 et 2 fois l'unité de référence définie à l'article L. 312-5²⁸³ du code rural (C. rur., art. L. 331-2, I, 1^o, al. 2⁸⁴).

≈ Suppression ou démembrement d'une exploitation

Même si la superficie n'est pas dépassée, le contrôle a lieu pour certaines opérations d'installation, d'agrandissement ou de réunion d'exploitations:

- Celles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole d'une superficie qui excède un seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures et compris entre le tiers et une fois l'unité de référence (C. rur., art. L. 331-2, I, 2^o, a).

²⁸² Loi N° 99-574 : JO, 10 juill.

²⁸³ Cf. article en **Annexe 3**.

²⁸⁴ Article modifié par la loi N° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 14, II, 2^o: JO, 6 janv.

- Celles ayant pour effet de ramener la superficie d'une exploitation en deçà du seuil visé ci-dessus (C. rur., art. L. 331-2, I, 2°, a). Si, dans le cadre d'une reprise, la superficie de l'exploitation du preneur est, avant l'agrandissement projeté, inférieure au seuil, le bénéficiaire de la reprise n'est pas tenu de solliciter une autorisation²⁸⁵.

- Celles ayant pour effet de priver une exploitation agricole d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement et qui ne sera ni reconstruit ni remplacé (C. rur., art. L. 331-2, I, 2°, b).

Enfin, la reprise effectuée à l'encontre d'une société n'exerçant pas une activité agricole ou d'un bâtiment non essentiel au fonctionnement d'une exploitation agricole n'est pas soumise à autorisation préalable²⁸⁶.

≈ Adjonction de biens

Il s'agit du cas où il y a adjonction de biens dont la distance par rapport au siège de l'exploitation est supérieure à un maximum fixé par le schéma directeur départemental des structures agricoles, ce maximum ne pouvant être inférieur à 5 kilomètres (C. rur., art. L. 331-2, I, 5°)²⁸⁷; ceci n'intéresse pas la transmission de l'entreprise agricole.

Transmission familiale de l'entreprise agricole, soumise à déclaration préalable

En la matière, le régime en cas de transmission familiale de l'entreprise agricole est l'innovation majeure de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 concernant le contrôle des structures (C. rur., art. L. 331-3, 4°). Désormais, sous réserve de respecter trois conditions, la mise en valeur d'un bien agricole reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus n'est plus soumise qu'à simple déclaration préalable (C. rur., art. L. 331-2, II, al. 1^{er}). Pour cela, il faut:

²⁸⁵ CE, 27 sept. 1999, N°163122, Gruet CE, 27 sept. 1999, N° 164112, Min. de l'agriculture et de la pêche c/ Piolot.

²⁸⁶ CAA Lyon, 16 nov. 2006, N°05LY01131, SAS Laboure Roi.

²⁸⁷ Il s'agit d'éviter par là que ne se développent des exploitations non structurées et que ne se produise un éclatement géographique de l'exploitation; la distance doit être calculée par les voies d'accès les plus directes ou les plus usuellement pratiquées.

- que le déclarant satisfasse aux conditions d'aptitude professionnelle de l'article L. 331-2, I, 3° du code rural (exposées infra²⁸⁸) ;
- que les biens soient libres de location au jour de la déclaration²⁸⁹ ;
- que les biens transmis aient été détenus par le parent ou allié concerné depuis 9 ans au moins.

Il convient de préciser que les parts d'une société constituée entre les membres d'une même famille sont assimilées aux biens qu'elles représentent²⁹⁰.

Nous excluons la deuxième catégorie d'opérations relevant du régime de la déclaration préalable constituée par les opérations réalisées par les SAFER, qui n'intéressent pas la transmission de l'entreprise agricole.

- Exceptions au principe de contrôle

L'application du contrôle des structures est écartée dans plusieurs hypothèses:

Liquidation judiciaire (Article L. 621-84 du C.com)

Cette exception ne concerne pas la transmission de l'entreprise agricole, et ne sera donc pas abordée.

Constitution de société (loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux: C. rur., art. L. 331-2, I, 1°)

²⁸⁸ Conditions vues infra dans les empêchements: conditions de capacité ou d'expérience professionnelle du cessionnaire. Concernant le déclarant, il peut s'agir, à titre d'exemple, du bénéficiaire de la reprise.

²⁸⁹ Ainsi, au jour de la déclaration, cette condition se trouve remplie, puisque l'on envisage précisément sa mise en valeur par location, par hypothèse non encore conclue. Un repreneur aura la possibilité de déposer sa déclaration jusqu'au moment où il pourra disposer de son bien, et donc le cas échéant, jusqu'au départ effectif de l'exploitant en place; Rép. min. N° 111453 : JOAN Q, 23 janv. 2007, p. 780.

²⁹⁰ Article créé par la loi N° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 14, II, 8° : JO, 6 janv.

~ Constitution d'une société résultant de la transformation (sans autre modification) d'une entreprise agricole individuelle détenue par une personne physique qui en devient exploitante

Il s'agit de l'hypothèse où l'exploitant individuel effectue un simple changement de la structure juridique de son entreprise, en la transformant en société. Ceci vise également l'entrée de son conjoint comme associé exploitant, en vue notamment de lui conférer un statut agricole professionnel.

~ Constitution d'une société résultant de l'apport d'entreprises agricoles individuelles détenues par deux époux qui en deviennent les associés

Le contrôle des structures ne s'exerce pas non plus dans ce cas.

*- Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
n°2014-1170 du 13 octobre 2014*

Cette loi a pour but d'améliorer le fonctionnement du contrôle des structures des exploitations agricoles, afin de favoriser l'installation et d'éviter la concentration abusive de terres agricoles dans les mains d'un même exploitant.

Jusqu'à ladite loi, le contrôle des structures fixait des orientations nationales, qui étaient déclinées au niveau départemental afin de tenir compte des spécificités locales.

Ladite loi d'avenir fait voler ce cadre départemental en éclat. Ainsi, courant 2015, un schéma directeur régional se substituera au schéma directeur départemental. Un décret en Conseil d'État précisera les conditions ainsi que les modalités d'élaboration et de révision des nouveaux schémas directeurs régionaux.

Le schéma directeur régional fixera certaines normes essentielles. Il définira notamment le seuil de surface au-delà duquel l'autorisation d'exploiter est requise. Précisons que l'unité de référence (UR) jusqu'alors définie au niveau départemental disparaît. La notion de surface minimum d'installation (SMI) disparaît également au profit de la surface agricole

utile régionale moyenne, dont la définition et les modalités de détermination feront l'objet d'un décret en Conseil d'État.

Opérations soumises à autorisation préalable

Globalement, les opérations déclenchant le contrôle des structures restent inchangées : installations, agrandissement ou réunions d'exploitations.

Concernant le contrôle des biens, le seuil de superficie devrait être abaissé et se situer entre 1/3 et 1 surface agricole utile régionale moyenne. Cela augmenterait mécaniquement le nombre d'opérations soumises à autorisation d'exploiter.

Il est précisé que les mises en société d'exploitations individuelles ne sont pas soumises au contrôle à la condition nouvelle que l'exploitant individuel agricole devienne l'associé unique exploitant de la société nouvellement créée. Cette mesure s'applique également pour un couple d'exploitants qui deviendraient les seuls associés au sein de la personne morale.

Concernant le contrôle des personnes, il convient d'aborder 2 points :

- le fait que l'un des participants qui a un projet ait atteint l'âge de la retraite n'est plus une cause de soumission au contrôle. Seul demeure le défaut de capacité ou d'expérience professionnelle.
- la pluriactivité d'un exploitant agricole ne l'obligera plus à se soumettre à la procédure d'autorisation du contrôle des structures, même si ses revenus (et non plus ceux de son foyer) excèdent 3120 fois le SMIC, à la condition d'être engagé, toutefois, dans un dispositif d'installation progressive.

Restriction du nombre d'opérations relevant de la procédure de déclaration préalable

A la procédure de la déclaration préalable qui s'applique dans le cas où les 3 conditions sont cumulativement respectées (biens mis en valeur transmis par un parent ou

allié qui détenait les biens depuis au moins 9 ans, libres de location au jour de la déclaration, et condition de capacité ou d'expérience professionnelle remplie), la loi d'avenir crée une quatrième condition, ce, afin de réduire le nombre d'opérations échappant au contrôle: les biens doivent être destinés à l'installation d'un nouvel agriculteur ou à la consolidation de l'exploitation du déclarant, dès lors que la surface totale de celle-ci, après consolidation, n'excède pas le seuil de surface fixé par le schéma directeur régional.

Pour le cas de la consolidation de l'exploitation, l'application du régime sera subordonnée au fait que la superficie totale du bénéficiaire déjà installé ne dépasse pas le seuil déclencheur du contrôle des structures.

La révision des opérations qui sont soumises à autorisation d'exploiter est d'application immédiate.

Quant aux schémas directeurs régionaux, ils devraient être publiés courant 2015.

Il semblerait, faute de précision, que le préfet du département reste compétent pour délivrer les autorisations d'exploiter. Les modalités de publicité, actuellement prévues pour certaines demandes, seront étendues à toutes les demandes et feront l'objet de nouveaux modes de diffusion qui seront définis par décret, à venir.

§3.- Insuffisance de moyens financiers

Dans la pratique, les projets de transmission sont parfois difficiles à réaliser financièrement. Aussi, le candidat à l'exploitation peut bénéficier de prêts d'un établissement de crédit habilité, et, sous conditions, obtenir les aides à l'installation. Ainsi, un héritier va pouvoir acquérir l'entreprise agricole en ayant recours à un emprunt, dont les intérêts seront déductibles de son bénéfice imposable. Le prêt bancaire peut être complété par d'autres aides.

Ainsi, la politique de soutien pour l'installation des jeunes agriculteurs réside en ces deux mesures financières essentielles que sont, d'une part, les "prêts bonifiés d'installation", et, d'autre part, la "dotation d'installation aux jeunes agriculteurs":

A) Prêts d'installation

En plus des prêts ordinaires, le candidat peut prétendre à des prêts conventionnés agricoles (PCA), pour lesquels le taux proposé est « bonifié » par l'établissement bancaire lui-même, en contrepartie de son droit à distribuer les prêts bonifiés agricoles (PBA).

Les conditions de distribution de ces "prêts bonifiés" font l'objet d'un règlement financier et d'un cahier des charges annuels qui sont repris dans une circulaire de gestion publiée chaque année par le ministère de l'agriculture²⁹¹.

1) Installation à titre individuel

a) Les conditions d'accord de prêts des jeunes agriculteurs

Lors de leur installation à titre individuel, les jeunes agriculteurs ont la possibilité de bénéficier, sous conditions, de prêts à moyen terme spéciaux (C. rur., art. D. 343-3 à -12²⁹²). Envisageons lesdites conditions:

- La finalité des prêts

Il s'agit de financer les dépenses liées à la première installation, notamment par le biais d'une reprise totale ou partielle d'une exploitation et, le cas échéant, le paiement des soultes de partage.

Les prêts à moyen terme spéciaux ont exclusivement pour objet le financement de la reprise ou de la mise en état et de l'adaptation du capital mobilier et immobilier nécessaire à l'exploitation; la constitution d'un complément de fonds de roulement lorsque le cycle de production excède la durée d'un crédit à court terme; ou l'acquisition de parts d'un GAEC, d'un GFA, d'un groupement forestier ou d'une exploitation agricole à responsabilité limitée et également d'autres sociétés à objet agricole dont au moins 50 % du capital social est détenu

²⁹¹ pour 2003 : Circ. DAF/SDFA/C 2003-1504, 3 juin 2003 Note serv. DAF/SDFA/N 2003-1541, 25 juill. 2003, Note serv. DAF/SDFA/N 2003-1542, 25 juill. 2003.

²⁹² Articles modifiés par le décret n°2007-1261 du 21 août 2007.

par des exploitants agricoles à titre principal, ces parts devant être représentatives de biens autres que des terres (art. D. 343-13 du Code Rural).

Ces dispositions profitent aux jeunes agriculteurs désireux de s'installer dans le secteur hors sol, tel que:

- le secteur porcin et avicole en production standard ne comprenant pas une augmentation de production (sachant que des dérogations à ce principe sont cependant admises) afin de financer les bâtiments et le cheptel repris au cédant, et le cheptel acquis pour occuper les bâtiments existants (le cheptel avicole n'étant pas finançable par les prêts bonifiés).

- les installations en productions porcine et avicole de qualité²⁹³ dont le projet comporte des productions hors sol (porc, volailles de chair et poules pondeuses) sous signe officiel de qualité et d'origine, ou destinées à la vente directe, ou des modes d'élevage alternatifs (plein-air, sur paille, sur litière...), qu'il y ait création d'atelier ou reprise, avec ou sans augmentation des capacités de production.

- les autres élevages avicoles (ratite, gibier à plumes...), destinés à la production de chair de consommation²⁹⁴.

- les élevages cunicoles et palmipèdes gras de jeunes reprenant des ateliers standard sans augmentation des capacités de production. Il est vrai que seules les créations et les agrandissements d'ateliers cunicoles ou de palmipèdes gras, en qualité, sont recevables au titre des aides publiques, cependant, en raison des risques d'excédents, ils ne peuvent être financés par les aides à l'installation que sous certaines conditions²⁹⁵.

²⁹³ Les signes de qualité reconnus sont les suivants : certification de conformité du produit, avec ou sans indication géographique protégée (IGP), les labels avec ou sans IGP, les appellations d'origine contrôlée (AOC), l'agriculture biologique, la dénomination « montagne ».

²⁹⁴ Les productions avicoles, élevées à des fins cynégétiques sont éligibles aux aides à l'installation, qu'il s'agisse de création ou de reprise d'atelier avec ou sans augmentation des capacités de production, à condition que cette activité ne constitue pas le seul élément du projet du candidat.

²⁹⁵ L'entreprise agricole doit être engagée dans les signes de qualité précités (note ¹⁶⁰) ou de démarche de vente directe ou de circuit court, ou enfin dans une organisation interprofessionnelle favorisant les organisations de producteurs.

- Les veaux de boucherie repris dans un atelier standard sans augmentation des capacités de production, ou dans un atelier sous signe de qualité créé ou agrandi, conformément aux dispositions du PDRN en matière d'investissements relatifs aux productions ne connaissant pas de débouchés normaux²⁹⁶.

- Le délai d'accès au prêt

Il est de 10 ans à compter de la date d'installation.

Après l'écoulement de 6 mois à compter de la clôture du deuxième exercice comptable complet, l'attribution de tout nouveau prêt bonifié est subordonnée à la présentation des résultats de la comptabilité.

L'octroi du prêt est fonction de la situation financière de l'entreprise agricole²⁹⁷. (C. rur., art. D. 343-15).

- Les conditions financières

Les projets d'installation agréés par le préfet depuis le 1er janvier 1996 sont soumis à des plafonds réglementaires. Ainsi, l'encours des prêts à moyen terme spéciaux consentis à un même emprunteur est plafonné à 95.000 € dans la limite d'un plafond de réalisations de 110.000 €.

Si le conjoint, à l'exception de la qualité de chef d'exploitation, satisfait lui-même aux dites conditions, des majorations peuvent être permises²⁹⁸.

A l'intérieur de ces plafonds réglementaires ont été institués des sous-plafonds liés à certains objets.

²⁹⁶ Circ. DEPSE/SDEA/C 2002-7003, 31 janv. 2002.

²⁹⁷ L'appréciation de la situation financière se fait notamment par le rapport existant entre la charge annuelle de remboursement en capital et intérêts des prêts à long et moyen terme, y compris celle du prêt sollicité, et l'excédent brut d'exploitation.

²⁹⁸ Le volume total des réalisations peut être majoré de 55.000 €, et le plafond d'encours peut l'être de 47.500 €. Pour en bénéficier, le conjoint collaborateur du bénéficiaire de l'aide doit s'engager à exercer une activité sur l'exploitation d'une durée minimum de cinq ans. Si l'installation des conjoints a lieu au sein d'une société agricole, le volume total des réalisations est au plus égal à 110.000 € pour chacun d'eux et l'encours maximum de 95.000 € pour chacun des conjoints (C. rur., art. D. 343-16).

- *Durée maximum : 15 ans*

La durée du prêt retenue doit être adaptée à la durée d'amortissement technique du matériel et à la capacité de remboursement de l'entrepreneur agricole (C. rur., art. D. 343-16).

Un différé d'amortissement est envisageable si la capacité de remboursement de l'emprunteur ou la non-rentabilité immédiate de l'investissement le requière.

Ainsi, les prêts à moyen terme mentionnés à l'article D. 341-4 du code rural sont octroyés aux conditions suivantes :

- la période au cours de laquelle ils bénéficient d'une bonification versée par l'État est de 15 ans dans les zones agricoles défavorisées et de 12 ans en dehors de ces zones ;

- la durée maximale de différé d'amortissement est fixée à 3 ans. Cette durée peut exceptionnellement être dépassée pour les investissements de cultures pérennes, sans pouvoir toutefois excéder le tiers de la durée totale du prêt.

b) Les conditions d'accord de prêts des promus sociaux et attributaires préférentiels

La qualification de « promus sociaux » est octroyée par une attestation du CNASEA (Centre national pour l'aménagement des structures des exploitations agricoles). Celle d' « attributaires préférentiels » l'est en vertu des articles 832 à 832-2 du code civil²⁹⁹. Cette qualité est reconnue par une attestation du notaire.

Ainsi, ces personnes ont la faculté, dans les cinq ans de leur installation, de bénéficier de prêts à moyen terme spéciaux aux mêmes conditions que les prêts aux jeunes agriculteurs (conditions exposées supra).

2) Installation sous une forme sociétaire

²⁹⁹ Sur ces exploitants bénéficiaires, v. infra « e) l'attribution préférentielle de l'entreprise agricole », étudiée dans "les outils à cause de mort tenant à la personne".

a) Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC)

Le principe dit « de transparence » s'applique au GAEC³⁰⁰. Ainsi, la personnalité physique de ses associés ne s'efface pas devant la personne morale du groupement, si bien que chacun voit maintenus les avantages fiscaux, économiques et sociaux qu'il détenait s'il était exploitant individuel.

De même, les financements peuvent, dans certaines hypothèses, être mis en œuvre tant au niveau de chaque membre qu'au profit du GAEC lui-même.

La raison d'être de ce principe est propre au droit français: un associé d'un GAEC ne doit pas être placé, pour tout ce qui touche à son statut professionnel, dans une situation inférieure à celle d'un exploitant individuel (art L.323-13 du code rural et de la pêche maritime).

En matière d'aides PAC, les Règlements de l'Union Européenne attribuent des aides aux agriculteurs.

Néanmoins, par exception l'Union admet que l'on puisse appliquer la transparence des GAEC et se référer à la situation des associés pour certaines aides, ce qui peut conduire à multiplier les plafonds par le nombre d'associés.

Dans un récent arrêt du 14 mars 2013, la Cour de Justice de l'Union Européenne³⁰¹ a remis en cause cette tolérance, rappelant qu'elle ne trouvait pas son origine dans les Règlements d'application (mais dans une simple note de bas de page) ce qui la rendait illégale.

Il était indispensable que la prochaine réforme de la PAC intègre expressément l'application de la transparence des GAEC dans le futur règlement.

³⁰⁰ Il s'agit bien entendu ici des GAEC régulièrement constitués, c'est-à-dire à ceux qui ont fait l'objet d'une décision de « reconnaissance » soit par le comité départemental, soit par le comité national d'agrément et qui sont immatriculés au Registre du commerce et des sociétés.

³⁰¹ Arrêt du 14 mars 2013 de la CJCE - affaire C-545/11-

La transparence des GAEC a ainsi été confirmée par l'accord entre la Commission Européenne et l'Etat Français, si bien que la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014³⁰² a précisé que la transparence économique s'applique aux seuls GAEC totaux dès lors que les associés ont contribué au renforcement de la structure agricole du groupement dans les conditions prévues par décret. Le nouvel article L323-2 du Code Rural précise qu'un GAEC est dit total quand est mis en commun par les associés l'ensemble des activités de production agricole 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, y compris les activités de cultures marines. Des activités comme la vente directe pourront compléter le GAEC total.

- Les prêts individuels consentis aux membres de GAEC

Finalité des prêts

Lors de la transmission de l'entreprise agricole, ou postérieurement, les entrepreneurs agricoles, personnes physiques associées (ou futures associées) d'un GAEC, peuvent obtenir des prêts dans le but de financer :

- lors de la constitution du GAEC ou lors d'une augmentation de capital social, les apports effectués soit en nature, par l'acquisition de biens destinés à entrer dans l'actif du GAEC, soit en numéraire destiné à financer un objet éligible ;

- au cours de la vie du GAEC, l'acquisition de parts sociales représentatives de biens appartenant en pleine propriété au groupement³⁰³.

Catégories de prêts

Deux sortes de prêts peuvent financer les apports en nature ou en numéraire effectués à un GAEC, ainsi que les acquisitions de parts sociales d'un groupement existant:

³⁰² Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014.

³⁰³ Circ. DAF/SDFA/C 2002-1506, 9 avr. 2002, rect. par Circ. DAF/SDFA/C 2002-1509, 25 avr. 2002.

~ Les prêts à moyen terme spéciaux (MTS)

-Prêt-jeune agriculteur s'installant à titre individuel ;

-Prêt-jeune agriculteur s'établissant dans le cadre d'une société répondant aux conditions mentionnées au b du 1° de l'article D. 343-13³⁰⁴ ;

-Prêt profitant à l'EARL dont l'un des associés exploitants répond aux conditions précisées ci-dessus³⁰⁵.

Dans les 2e et 3e cas ci-dessus, l'étude prévisionnelle doit faire ressortir que la société sera viable au terme de la troisième année suivant l'installation.

Le jeune agriculteur ou la société au sein de laquelle il s'établit peut bénéficier d'un prêt à moyen terme spécial pendant 10 ans à compter de l'installation dans la limite d'un plafond de réalisation fixé par l'arrêté prévu à l'article D. 343-16. Les dépenses mentionnées au a du 1° de l'article D. 343-13 ne peuvent toutefois être financées par un prêt à moyen terme spécial que pendant les 5 premières années suivant l'installation. Les dépenses mentionnées au 2° de l'article D. 343-13 sont limitées à un montant maximum fixé par l'arrêté mentionné à l'article D. 343-16³⁰⁶.

Des conséquences comptables diffèrent selon que l'apport a lieu à titre pur et simple ou à titre onéreux.

Enfin, un prêt bonifié destiné à financer un apport en numéraire ne peut être accordé que si l'utilisation des fonds faite par la société est conforme aux exigences réglementaires fixées pour l'octroi du prêt correspondant. En particulier, il est impératif que l'établissement de crédit qui octroie un prêt MTS pour financer l'apport en numéraire à une société, s'assure

³⁰⁴ Il sera tenu compte, pour l'appréciation du respect du plafond de réalisation et des montants maximum et minimum de prêts mentionnés à l'article D. 343-15, des prêts à moyen terme spéciaux dont la société a bénéficié du fait de cet associé.

³⁰⁵ Il sera tenu compte, pour l'appréciation du respect du plafond de réalisation et des montants maximum et minimum de prêts mentionnés à l'article D. 343-15, des prêts à moyen terme spéciaux accordés à l'associé exploitant à titre personnel ou à une exploitation agricole à responsabilité limitée du fait de cet associé (C. rur., art. D. 343-14).

³⁰⁶ Articles D.343-13 à D.343-15 du code rural, modifiés par le décret N° 2004-1308, 26 nov. 2004 : JO, 30 nov.

que le montant du prêt mis en place et la nature de l'investissement réalisé par la société grâce à l'apport en numéraire sont compatibles avec les plafonds réglementaires en vigueur³⁰⁷. De la même façon, un prêt MTS-JA ne doit pas aboutir, par le biais d'un apport en numéraire, à financer un investissement exclu du champ d'application des prêts d'installation (par exemple la construction ou l'extension d'un poulailler ou d'un atelier porcin) ou à alimenter la trésorerie de la société.

Dans la pratique, le contrôle de la destination des fonds mis à disposition de la société grâce à l'apport en numéraire est donc indispensable, et les pièces justificatives de la dépense correspondant à l'investissement réalisé par la société doivent être jointes au dossier de prêt conservé par l'établissement de crédit, dans un délai maximum de 2 mois suivant la date de versement du prêt³⁰⁸.

~ Les prêts fonciers non bonifiés

Dans la pratique, ils sont très peu usités, car ils supposent, pour être mise en œuvre, que l'actif du GAEC soit constitué, pour une part importante, d'actifs fonciers.

Le cas échéant, et en cas d'acquisition de parts sociales d'un groupement existant, il peut être procédé à l'évaluation des biens fonciers par rapport à l'actif social, et la base de calcul du prêt foncier sera déterminée en appliquant le pourcentage de biens fonciers ainsi obtenu au montant total du capital social.

Caractéristiques des prêts

~ La souscription de parts sociales

L'assiette des prêts finançant des apports en nature ou en numéraire est limitée à la constitution ou à l'augmentation du capital social qui en est la contrepartie. Le prêt ne pourrait aucunement servir à financer un compte courant ouvert au nom d'un associé.

³⁰⁷ Il s'agit de 95 000 € (si le jeune agriculteur est installé à compter du 1er janvier 1996) d'encours et 110 000 € (idem) de réalisation pour des investissements de reprise, 46 000 € de réalisation pour des investissements de mise en état/adaptation et des achats fonciers, 4 600 € pour le financement du besoin en fonds de roulement.

³⁰⁸ Cf. circulaire, note ¹⁶⁹.

~ L'acquisition de parts sociales

Si cette acquisition est effectuée au sein d'un GAEC existant, le montant du prêt consenti pour financer cette acquisition est calculé sur la base de la valeur nette des parts sociales résultant des documents comptables, mais une réévaluation comptable peut réajuster la valeur des parts à la situation réelle du GAEC.

Dans la limite des durées maxima réglementaires, la durée des prêts est déterminée en fonction de la durée d'amortissement des biens financés et de la capacité de remboursement prévisionnelle de l'emprunteur.

Pour chacune des catégories de prêts concernées, il convient d'appliquer les contraintes réglementaires en matière de taux et de plafonds, compte tenu des conditions particulières relatives aux différentes productions³⁰⁹.

Si des époux sont tous-deux affiliés à l'AMEXA en tant que chefs d'exploitation, ils sont considérés comme exerçant séparément leur activité et peuvent donc chacun bénéficier des prêts bonifiés.

Enfin, sur le plan réglementaire, les prêts MTS dont a pu profiter l'un des associés à titre individuel ne sont pas transmissibles au GAEC en cas d'apport du bien correspondant. Le GAEC peut toutefois prendre en charge le remboursement des prêts, selon le mécanisme de la délégation imparfaite.

- Les prêts octroyés aux GAEC

Les GAEC (ex: GAEC "père-fils") ont accès aux prêts à moyen terme spéciaux (MTS-GAEC)³¹⁰ ainsi qu'à l'ensemble des prêts bonifiés ou non bonifiés relatifs au financement des exploitations agricoles, sachant que la durée desdits prêts ne doit pas excéder la durée de vie du GAEC.

Prêts à moyen terme spéciaux (MTS-GAEC)

³⁰⁹ Cf. circulaire, note ¹⁶⁹.

³¹⁰ Prêts créés par le décret N° 65-577 du 15 juillet 1965 (JO, 17 juill).

~ Les caractéristiques

Ils peuvent être accordés aux GAEC régulièrement constitués, durant les 3 années suivant la date de leur immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, afin de financer des investissements mobiliers et immobiliers relatifs à l'installation (à l'exclusion des fonds de terre), c'est-à-dire : la reprise d'une entreprise agricole, le paiement de soulte portant sur des biens autres que fonciers, l'acquisition ou la réparation de bâtiments existants, l'acquisition de plantations existantes, l'acquisition de cheptel destiné à occuper des bâtiments repris dans le cadre de l'installation, l'acquisition de matériel de remplacement, l'acquisition ou la constitution de stocks à caractère permanent.

Est exclu le financement des investissements relevant des sous-plafonds fonciers, mise en état/adaptation et besoin en fonds de roulement, de même que pour l'achat par le GAEC de biens appartenant aux associés ou futurs associés.

~ Les plafonds réglementaires

L'encours des prêts MTS consentis à un GAEC pendant les 3 années suivant sa constitution ainsi que les montants des réalisations cumulées, sont plafonnés à un montant fixé en fonction de la date d'inscription du GAEC au Registre du commerce et des sociétés, selon qu'elle est antérieure ou postérieure au 1^{er} janvier 1996³¹¹

La durée des prêts est fonction de la durée d'amortissement des biens financés et de la capacité de remboursement prévisionnelle de l'emprunteur, sachant que la durée maximum des prêts MTS-GAEC est fixée à 15 ans par la réglementation.

Retrait d'un associé

Le retrait d'un associé de GAEC transmettant son entreprise agricole entraîne le remboursement de ses droits dans la société à la fois pour sa part de capital et pour le montant

³¹¹ Arr. 23 févr. 1988, mod. par arr. 23 févr. 1996, 16 oct. 2000 et 12 déc. 2001: JO, 20 déc.

des comptes courants ouverts à son nom. Un financement peut être accordé pour l'acquisition des parts par le cessionnaire, dans les conditions exposées ci-avant.

Dissolution du GAEC

Lors de la dissolution (ex: d'un GAEC "père-fils" quand le père vient à transférer l'entreprise agricole), la répartition de l'actif net entre les associés est déterminée au prorata de leur part de capital social, sur la base de l'évaluation faite lors du bilan de clôture.

La reprise de biens en nature par l'un des associés (le cessionnaire de l'entreprise agricole) est faite à charge de soulte à recevoir ou à payer, cette opération pouvant donner lieu à un financement.

Les prêts MTS-GAEC consentis sont en règle générale exigibles à la dissolution du GAEC. Toutefois, le transfert est possible si l'exploitant reprenant ce bien remplit lui-même l'ensemble des conditions requises pour bénéficier de prêts MTS, précédemment explicitées.

b) Les autres sociétés agricoles d'exploitation

Il s'agit des deux catégories de sociétés:

- Les sociétés agricoles de type civil ou assimilées. Ce sont les sociétés civiles agricoles et les EARL (C. rur., art. R. 343-26 et s.);

- Les sociétés de type commercial (SARL, SA...). Celles-ci exercent leur activité dans le prolongement de l'activité agricole de ses membres ou exercent une activité étroitement liée à celle de l'agriculture.

Il est à noter qu'un jeune agriculteur s'installant dans une société de fait ou en participation ne peut pas bénéficier des aides, car cette forme de société ne permet pas d'assurer de façon satisfaisante la pérennité juridique de l'exploitation (C. rur., art. R. 343-13, 4°)³¹².

³¹² Circ. DEPSE/SDEPA/C 2002-7025, 5 juin 2002, fiche 9.

Ainsi, deux conditions relatives à la société doivent être remplies pour pouvoir bénéficier des prêts bonifiés :

1) la part du chiffre d'affaires de la société, autre que la production agricole ou forestière, ainsi que les activités qui sont dans le prolongement de la production, ne doit pas excéder 10 % ;

2) le capital social détenu par les exploitants à titre principal, travaillant dans la société, doit représenter plus de 50 %.

Enfin, dans le cadre d'une EARL, le MTS/JA (jeune agriculteur) peut être consenti soit à l'associé JA à titre personnel, soit à l'EARL en lieu et place de l'associé, et le calcul du plafond au titre des prêts à moyen terme spéciaux tient compte de l'ensemble des prêts accordés à ce titre soit à l'associé lui-même, soit à l'EARL.

B) Dotation d'installation aux jeunes agriculteurs (DJA)

1) *Conditions d'attribution de la DJA*

a) Conditions concernant la personne du demandeur

- La nationalité

Le candidat n'a plus à en répondre (alinéa 3 de l'art. D. 343-4 du code rural abrogé)³¹³.

- L'âge

Le candidat doit être âgé de 18 à 39 ans, à la date de son installation (C. rur., art. D. 343-4, 1^o)³¹⁴.

³¹³ Décret n°2007-1261 du 21 août 2007 - art. 4 (V) et 5, JORF 24 août 2007.

- La capacité professionnelle

L'article D.343-4, 4° du Code Rural dispose que le candidat doit justifier à la date de son installation d'une capacité professionnelle agricole :

a) Attestée par la possession d'un diplôme ou d'un titre homologué de niveau égal ou supérieur :

- pour les candidats nés avant le 1er janvier 1971, au brevet d'études professionnelles agricoles ou au brevet professionnel agricole ;

- pour les candidats nés à compter du 1er janvier 1971, au baccalauréat professionnel, option "conduite et gestion de l'exploitation agricole" ou au brevet professionnel, option "responsable d'exploitation agricole" procurant une qualification professionnelle correspondant à l'exercice du métier de responsable d'exploitation agricole ;

b) Complétée, pour les candidats nés à compter du 1er janvier 1971, par un stage d'application en dehors de l'exploitation familiale d'une durée au moins égale à six mois qui leur permet d'acquérir ou de parfaire une expérience professionnelle contribuant à leur préparation au métier de responsable d'exploitation agricole (ce stage se réalise selon les modalités précisées dans la circulaire du 19 avril 2004³¹⁵).

Cependant, une dérogation à ladite capacité professionnelle est prévue à l'article D343-4-1.

En effet, le préfet peut accorder les aides à l'installation aux jeunes agriculteurs nés à compter du 1er janvier 1971 et titulaires d'un diplôme, titre, certificat d'un niveau équivalent au brevet d'études professionnelles agricoles ou au brevet professionnel agricole et qui :

³¹⁴ La date d'installation, figurant dans le certificat de conformité, doit ainsi correspondre au plus tôt au jour suivant la majorité du candidat et au plus tard le jour précédant le 40^{ème} anniversaire de ce dernier (Circ. DGFAR/SDEA/C n° 2005-5016 DAF/S DFA/C n° 2005-1505, 26 avr. 2005, fiche 1).

³¹⁵ Circ. DGFAR/SDEA/C N° 2004-5011, DGER/FOPDAC/C N°2004-2003, 19 avr. 2004, mod. en dernier lieu par circ. DGFAR/SDEA/C N°2005-5006, DGER/FOPDAC/C N°2005-2001, 1^{er} févr. 2005; Circ. DGFAR/SDEA/C N°2005-5016, DAF/S DFA/C N°2005-1505, 26 avr. 2005, fiche 2).

- justifient qu'ils sont dans l'obligation de s'installer sans pouvoir satisfaire à la condition de capacité professionnelle prévue à l'article D. 343-4 ;

- s'engagent à suivre une formation complémentaire en vue d'acquérir un diplôme ou un titre mentionné à l'article D. 343-4 dans un délai qui ne peut excéder trois ans.

Dans ce cas, la moitié de la dotation d'installation mentionnée à l'article R. 343-9 est réservée. Cette part conditionnelle est libérée par le préfet lorsque le candidat justifie remplir les conditions de capacité professionnelle prévues à l'article D. 343-4. Elle ne peut pas être payée si le candidat ne satisfait pas à ces conditions dans le délai de trois ans. La moitié des prêts à moyen terme spéciaux qui peuvent être accordés conformément à l'article D. 343-15 est, également, réservée. Lorsque le candidat justifie remplir les conditions de capacité professionnelle prévues à l'article D. 343-4, le préfet peut autoriser la réalisation de nouveaux prêts dans la limite du plafond de réalisation et du montant maximum prévus à l'article D. 343-15.

Il convient enfin de préciser que le candidat s'installant suite à un cas de force majeure n'est pas tenu d'avoir effectué tout ou partie de son stage d'application de 6 mois³¹⁶. Il doit cependant effectuer son stage de préparation à l'installation.

S'agissant des autres hypothèses, le candidat devra avoir effectué son stage d'application de 6 mois, et le stage de préparation à l'installation qui suit:

- Le suivi d'un stage de préparation à l'installation

Le candidat doit effectuer, avant l'octroi des aides par le préfet, dans un établissement habilité à cet effet par le ministre chargé de l'agriculture, un stage d'une durée minimale de quarante heures en vue de préparer son installation (article D343-5, 3° du Code Rural).

En revanche, si le candidat à l'installation a suivi le stage plus d'un an avant l'examen de sa demande par la CDOA, le préfet estime s'il y a lieu ou non de demander au candidat de

³¹⁶ Circ. DGER/DGFAR N° 2004-5011, 19 avr. 2004.

suivre à nouveau tout ou partie du stage en fonction du profit que pourrait en retirer le candidat et du degré de préparation de son projet d'installation³¹⁷.

Enfin, il convient d'ajouter que les objectifs pédagogiques et les modalités d'organisation administratives et financières du stage de préparation à l'installation ont été précisées³¹⁸.

- L'engagement d'activité personnelle

Le bénéficiaire des aides à l'installation doit s'engager à exercer dans un délai d'un an et pendant dix ans la profession d'agriculteur en qualité de chef d'exploitation sur un fonds répondant aux conditions fixées par la présente section en retirant au moins 50 % de son revenu professionnel global d'activités agricoles au sens de l'article L. 311-1 du Code rural (concernant la définition de l'activité rurale donnée par ledit article L. 311-1, il est à noter que "*la loi relative au développement des territoires ruraux, dite Loi DTR, en date du 23 février 2005*³¹⁹ *était très ambitieuse*³²⁰. *Pour ce qui retiendra notre attention ici, elle a inclus les activités équestres, à l'exception des activités de spectacle, dans la définition de l'activité rurale donnée par l'article L. 311-1 du Code rural.*³²¹)

Le bénéficiaire des aides s'engage à mettre en valeur personnellement son exploitation et à participer effectivement aux travaux pendant dix ans (article D343-5, 5° du Code Rural).

b) Conditions concernant l'exploitation et le projet d'installation

- L'autonomie et la superficie minimale de l'entreprise agricole

Chaque candidat doit s'installer sur une exploitation constituant une unité économique indépendante et disposant, dans le cas d'une production hors-sol, d'une superficie minimale déterminée par le préfet après avis de la commission départementale d'orientation de

³¹⁷ Circ. DGFAR/SDEA/C N° 2005-5016 DAF/SDEA/C N° 2005-1505, 26 avr. 2005, fiche 1.

³¹⁸ Circ. DGER/FOPDA/C N°2005-2008 DGFAR/SDEA/C N°2005-5029, 14 juin 2005.

³¹⁹ Loi n°2005-157, relative au développement des territoires ruraux, du 23 février 2005 (JO du 24 février 2005).

³²⁰ J. FOYER, *Présentation générale de la loi d'orientation agricole*, RD Rural 2006, p.13.

³²¹ M.-O. GAIN, *La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et les activités équestres 7 ans après*, Le Trait d'Union, juin 2012, p.30.

l'agriculture. L'exploitation doit être gérée distinctement de toute autre, sous réserve des dispositions propres aux sociétés, et comporter ses propres bâtiments d'exploitation et des moyens de production suffisants (article D343-5, 2° du Code Rural).

- La viabilité de l'entreprise agricole

Tout candidat doit présenter un projet d'installation viable au terme de la troisième année suivant l'installation sur la base d'une étude prévisionnelle d'installation.³²²

- La tenue d'une comptabilité de gestion

Le candidat aux aides doit s'engager pendant dix ans à tenir une comptabilité de gestion de son exploitation correspondant aux normes du plan comptable général agricole et la transmettre annuellement au préfet pendant les trois premières années suivant l'installation (article D343-5, 6° du Code Rural).

- La réalisation de travaux de mise aux normes

Chaque nouvel installé doit s'engager à effectuer les travaux éventuellement exigés par la réglementation relative à la protection de l'environnement en vue de la mise en conformité des équipements repris et à satisfaire aux normes minimales requises en matière d'hygiène et de bien-être des animaux, dans un délai de cinq ans (article D343-5, 7° du Code Rural).

- L'utilisation des prêts bonifiés

Si le candidat bénéficie d'un prêt à moyen terme spécial, il doit s'engager à conserver le bien faisant l'objet du prêt pendant la durée de bonification et pour un usage identique pendant au moins cinq ans (article D343-5, 8° du Code Rural).

- L'installation en sociétés (dont l'objet est l'exercice d'activités agricoles, à l'exclusion des sociétés de fait ou en participation)

³²² Le calcul du revenu de l'exploitation et la détermination de la viabilité du projet sont appréciés conformément à la circulaire DGFAR/SDEA/C2005/5002 du 7 janvier 2005 relative à la viabilité économique.

Concernant la société, trois conditions sont requises. D'une part, plus de 50 % du capital social doit être détenu par des exploitants agricoles travaillant dans la société (cette situation est vérifiée au moment de l'entrée du jeune dans la société). D'autre part, la société doit se substituer au jeune agriculteur pour la tenue de la comptabilité de gestion. Enfin, la société doit disposer, après l'installation du candidat, d'une demi-SMI (ou équivalent) multipliée par le nombre d'associés exploitants titulaires de parts de capital social (C. rur., art. D343-10).

Concernant le jeune agriculteur, il doit reprendre ou acquérir au moins 10 % du capital social lors de son installation (qui peut être réalisée soit au titre d'un remplacement immédiat ou progressif d'un associé, soit en supplément des associés en place).

- L'installation de conjoints

Lorsque des conjoints satisfont à l'ensemble des conditions réglementaires requises, les aides à l'installation peuvent être accordées à chaque conjoint, que l'installation se réalise à titre individuel ou au sein d'une société. Quel que soit le choix d'installation, la dotation d'installation est toujours attribuée à titre personnel à chaque conjoint au regard de son étude prévisionnelle d'installation (EPI) démontrant la viabilité économique des deux projets. La co-exploitation n'est donc pas compatible avec les aides à l'installation. Par contre, l'installation des conjoints peut être réalisée au sein d'une même société.

c) Conditions concernant le revenu du jeune agriculteur

Comme nous l'avons dit, le candidat au bénéfice des aides doit retirer au moins 50 % de son revenu professionnel global d'activités agricoles au sens de l'article L. 311-1 (C. rur., art. D343-5, 5°).

Les agriculteurs qui retirent entre 30 et 50 % de leur revenu professionnel global des activités agricoles au sens de l'article L. 311-1 peuvent bénéficier des prêts à moyen terme spéciaux et de 50 % du montant de la dotation aux jeunes agriculteurs calculé dans les conditions fixées à l'article D. 343-9, lorsqu'ils répondent aux conditions relatives à la

personne du jeune agriculteur et à l'exploitation prévues aux articles D343-4 et D343-5 (C. rur., art. D343-6).

Ne peut prétendre au bénéfice des aides à l'installation, l'agriculteur déjà installé³²³ et qui dispose à titre individuel, à la date du dépôt de sa demande d'aides, d'un revenu tiré de l'exploitation égal ou supérieur au revenu minimum départemental, qui, selon les départements, est compris entre 1 et 1,5 Smic (C. rur., art. D343-5, 4°). Le revenu pris en compte est le revenu disponible de l'exploitant³²⁴. Ce seuil est réduit de moitié pour les agriculteurs à titre secondaire.

Il convient de préciser que cette règle d'exclusion s'applique également aux personnes détentrices d'au moins 10% des parts sociales d'une société agricole en qualité d'associé exploitant et qui sont attributaires d'un revenu supérieur au seuil précité. Il en est de même de l'agriculteur qui reprend l'exploitation de son conjoint, ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, si ce dernier a bénéficié des aides à l'installation et qu'il a cessé son activité pour une cause autre que le décès, l'invalidité aux deux tiers, ou une maladie professionnelle.

Enfin, ne peut bénéficier de la dotation d'installation un agriculteur présentant un projet faisant ressortir, au terme d'un délai de trois ans, un revenu professionnel global annuel supérieur à un montant fixé par l'arrêté prévu au 4° de l'article D343-5, soit un revenu professionnel global supérieur à 3,5 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance (SMIC) net de prélèvements sociaux (article D343-12 du Code Rural)³²⁵.

2) L'abattement de 100 % au titre de l'exercice de comptabilisation de la DJA

Comme en dispose l'article 73 B du CGI³²⁶, le bénéfice imposable des exploitants soumis à un régime réel d'imposition qui bénéficient des prêts à moyen terme spéciaux ou de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs prévus par les articles D. 343-9 à D. 343-16

³²³ L'exploitant agricole déjà installé est l'exploitant qui remplit les conditions d'assujettissement au régime des non-salariés agricoles (installés sur une demi-SMI ou travaillant au moins 1 200 heures par an sur l'exploitation). Pour une durée d'activité inférieure à 12 mois, les revenus sont pris en considération lorsque la durée de l'activité est représentative d'un cycle de production (Circ. DGFAR/SDEA/C N°2005-5016 DAF/S DFA/C N°2005-1505, 26 avr. 2005).

³²⁴ Arrêté du 29 déc. 2004 : JO, 11 janv. 2005.

³²⁵ Arr. 30 déc. 2004, NOR: AGRB0402531A: JO, 1er janv. 2005.

³²⁶ Article modifié par Décret n°2008-294 du 1er avril 2008 - art. 1.

du code rural, est déterminé, au titre des soixante premiers mois d'activité, à compter de la date d'octroi de la première aide, sous déduction d'un abattement de 50 p. 100. Cet abattement est porté à 100 % au titre de l'exercice en cours à la date d'inscription en comptabilité de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs

A ce titre, l'administration vient de commenter, dans une instruction du 23 juin 2008³²⁷, ladite majoration à 100 % de l'abattement sur le bénéfice des jeunes agriculteurs au titre de l'exercice au cours duquel la dotation d'installation est comptabilisée.

Ainsi, pour la détermination des résultats des exercices clos depuis le 1er janvier 2006, pour les jeunes agriculteurs bénéficiaires de la dotation d'installation (DJA), l'abattement visé à l'article 73 B du CGI est porté à 100 % au titre de l'exercice en cours à la date d'inscription en comptabilité de la dotation (CGI, art. 73 B³²⁸).

a) Portée de l'abattement et exercice concerné

Par principe, l'abattement de 100 % s'applique à la totalité du bénéfice de l'exercice en cours à la date d'octroi de la DJA, c'est-à-dire à la date à laquelle la décision d'octroi de l'aide a été notifiée à l'exploitant par le préfet après avis de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture, conformément à l'article D. 343-17 du code rural.

Dans le cas d'un exercice d'une durée supérieure à 12 mois, l'administration admet que l'abattement de 100 % puisse s'appliquer à l'intégralité du bénéfice imposable de cet exercice, qui a pourtant une durée différente de 12 mois, mais uniquement s'il s'agit du premier exercice (même instruction, § 10).

En toutes hypothèses, l'abattement ne pourra pas s'appliquer au-delà du 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle le premier exercice a été ouvert.

b) Hypothèse de versement de la DJA en deux fractions

³²⁷ Instr. 23 juin 2008: BOI 5 E 4-08, § 12.

³²⁸ Article modifié par la L. fin. rect. 2006 N° 2006-1771, 30 déc. 2006, art. 65 : JO, 31 déc.

Depuis l'entrée en vigueur du décret n° 2004-1308 du 26 novembre 2004, le versement en une seule fois de la DJA est la règle, mais il reste des exceptions dans lesquelles le versement peut être échelonné (acquisition progressive de la capacité professionnelle par exemple).

L'abattement de 100 % ne peut s'appliquer qu'au titre d'un seul exercice, qui est celui de l'octroi du premier versement de la DJA; il ne s'applique pas à l'exercice de comptabilisation du second versement.

Cependant, il est admis par tolérance que ce complément de dotation ne soit pas pris en compte pour la détermination du résultat imposable (même instruction, § 13).

En revanche, les deuxièmes versements de dotations d'installation perçus au titre des exercices clos à compter du 1^{er} janvier 2006, mais attribués selon le régime antérieur à celui issu du décret N° 2004-1308 du 26 novembre 2004, ne bénéficient pas de l'abattement de 100 % et restent imposables dans les conditions de droit commun.

c) Jeune agriculteur installé en société

L'abattement s'applique sur la quote-part de résultat revenant à l'associé jeune agriculteur au titre de l'exercice en cours à la date d'octroi de la DJA.

Si le jeune agriculteur n'a pas encore la qualité d'associé à cette date, l'abattement s'applique sur sa quote-part de résultat dans la société au titre de l'exercice d'installation dans la société (même instruction, § 14).

d) Exploitants conjoints

L'administration admet que l'abattement de 100 % puisse s'appliquer sur l'intégralité du bénéfice imposable au nom du couple lorsque les époux exploitent une entreprise commune c'est-à-dire, en principe, lorsqu'ils y exercent tous les deux leur activité et sont mariés sous le régime de la communauté (même instruction, § 16).

L'administration ajoute que s'agissant des activités exercées dans le cadre d'une société de personnes, les époux sont réputés coexploitants lorsque les parts de la société dans laquelle au moins l'un des deux exerce son activité professionnelle font partie de l'actif de la communauté (même paragraphe)

e) Coordination de l'abattement de 100 % avec celui de 50 %

Les modalités d'application de l'abattement de 50 % restent inchangées, notamment sa période d'application de 60 mois à compter de l'installation (début d'activité) et la possibilité d'en demander l'application rétroactive, par voie de réclamation, en cas d'attribution des aides postérieurement à la date d'installation³²⁹.

Quelle que soit la durée d'application de l'abattement de 100 % et la date à laquelle il commence à s'appliquer, la durée d'application cumulée de l'abattement de 50 % et 100 % ne doit pas dépasser 60 mois.

Lorsque les deux abattements sont susceptibles de s'appliquer au titre d'une même période, c'est l'abattement de 100 % qui s'applique (même instruction, § 18 et 19).

f) Obligations déclaratives

D'un point de vue pratique, aucune option n'est requise pour bénéficier de l'abattement de l'article 73 B du CGI, il suffit de servir la case appropriée sur la déclaration N°2143 (réel normal) ou N° 2139 (réel simplifié) et de porter ce montant sur la déclaration complémentaire des revenus N° 2042 C (même instruction, § 22).

³²⁹ Doc. adm. 5 E-41, N° 17.

CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

Nous avons vu que l'entreprise agricole, comme toute entreprise, bénéficie comme outil de transmission de la cession entre vifs.

Sa transmission immédiate, qu'elle s'opère à titre onéreux ou à titre gratuit, doit toujours être étudiée d'un point de vue tant civil que fiscal, ce, afin de pouvoir optimiser au cas par cas, le meilleur montage qu'il soit sur un plan pécuniaire, autant que juridique quant au choix du procédé de transmission.

A cette fin, il est nécessaire d'analyser au mieux, et pour chaque hypothèse, la situation triangulaire qui s'opère entre le cédant et le cessionnaire tant d'un point de vue personnel que professionnel, avec le type d'exploitation agricole en place.

L'étude sur les obstacles légaux ou conventionnels à la transmission immédiate étant achevée, il conviendra maintenant d'établir le constat que, suivant le cas d'espèce, le coût financier de la transmission va pouvoir être limité grâce à l'organisation d'une transmission progressive, à la constitution d'une société ou la conclusion d'un bail à ferme.

Chapitre II.- Transmission partielle et progressive

Du côté du cessionnaire de l'entreprise agricole, l'étalement de la transmission va lui permettre d'acquérir, aux côtés de l'exploitant en place, l'expérience qui lui est nécessaire à la direction de l'entreprise. En outre, cet échelonnement va lui laisser le temps de compléter ses moyens de financement.

Du côté du cédant, celui-ci va pouvoir, petit à petit, se décharger de certaines tâches, et ainsi diminuer son activité professionnelle.

Nous pouvons cependant apporter un bémol à cette pratique: la cession des différents éléments composant l'entreprise agricole pouvant faire l'objet de contrats indépendants les uns des autres, l'évaluation globale du coût de la transmission peut être complexe. De plus, dans l'hypothèse d'un éventuel obstacle survenant lors d'une desdites cessions, la date finale de transmission peut être incertaine.

Cette étude "de principe" portera tout d'abord sur l'entreprise agricole individuelle, pour envisager par la suite le recours à une société agricole, en abordant simplement les notions d'un pur point de vue de transmissibilité, les spécificités de la technique sociétaire faisant l'objet d'une étude complète infra³³⁰.

Section I.- La transmission progressive de l'entreprise individuelle

§1.- Actes courants

Il s'agit dans la pratique, de conclure:

- une cession immédiate d'éléments de l'entreprise agricole (telle que celle des éléments mobiliers),

³³⁰ Cf. PARTIE II.- REMEDES OU PERSPECTIVES D'AMELIORATION; TITRE I.- DIFFERENTES MANIERES DE RECONNAITRE L'ENTREPRISE AGRICOLE; Chapitre I.- L'entreprise sociétaire; Section I.- L'entreprise agricole préalablement à la mise en société.

- divers contrats comportant des engagements de location (tels qu'un bail sur le corps de ferme et les terres de l'exploitation),

- et des promesses de cessions ultérieures (du corps de ferme et des terres, par exemple), à conclure dans un certain délai. En effet, au terme dudit délai, la cession des immeubles sera réalisée, résiliant le bail pour la partie des biens cédés.

Ainsi, on comprend aisément l'avantage de ce montage: laisser le temps nécessaire au cessionnaire pour s'installer et réunir les capitaux nécessaires à son financement. De plus, il va pouvoir profiter du régime fiscal de faveur accordé au preneur qui se porte acquéreur des biens loués.

§2.- Protocoles familiaux

Il s'agit des actes et documents établis au sein d'une famille dans le but d'organiser la transmission d'une entreprise agricole familiale.

La loi du 23 Juin 2006³³¹ a apporté une dérogation importante au principe de prohibition des pactes sur succession future. En effet, jusqu'ici, les protocoles familiaux ne pouvaient régler la dévolution des successions non encore ouvertes et cela engendrait un obstacle sérieux à la transmission des entreprises, en l'occurrence agricoles. Cet obstacle est dorénavant levé par la loi nouvelle.

Désormais, le pacte successoral permet de procéder entre les membres d'une même famille, et avec l'accord de chacun, à une répartition des biens dérogeant à la réserve héréditaire. Toutefois, ce nouveau dispositif ne porte pas atteinte aux règles protégeant la réserve héréditaire, lesquelles demeurent d'ordre public ; il en affaiblit seulement la portée puisqu'il autorise l'héritier à y renoncer par avance.

En revanche, l'atteinte au principe traditionnel de l'interdiction des pactes sur succession future est plus lourde de conséquences. L'héritier réservataire présomptif peut

³³¹ L. N° 2006-728, 23 juin 2006, art. 14 : JO, 24 juin.

renoncer à exercer une action en réduction (RAAR)³³² pour atteinte à la réserve dans une succession non ouverte (C. civ., art. 929) et, par cette renonciation, donner au chef de famille exploitant, plus de liberté pour disposer de son entreprise agricole au profit de l'attributaire de ladite entreprise.

L'arrangement de famille peut ainsi être contrôlé et se faire de manière graduelle. Dans la pratique, en effet, la renonciation facilite une opération plus vaste, donation-partage ou testament-partage, par laquelle le disposant organise la dévolution de son patrimoine, notamment en transférant tous les éléments de son entreprise agricole à l'héritier qui prendra sa suite et deviendra le nouveau chef d'entreprise.

§3.- Plan de transmission

A) Notion

Comme en dispose l'article L321-22 du Code Rural, l'exploitant agricole qui prévoit la cessation de son activité agricole peut, préalablement à celle-ci, s'engager à transmettre progressivement l'ensemble des droits et obligations liés aux différents éléments de son exploitation selon un plan de transmission dont la définition, la durée et les modalités d'application sont fixées par décret.

Les articles D321-2 et suivants du Code Rural ³³³ précisent en effet que ledit plan de transmission est une convention constatée par un acte authentique organisant la transmission à titre onéreux de l'ensemble des éléments constitutifs d'une exploitation agricole individuelle. La transmission doit donc porter sur la totalité de l'entreprise. Seuls peuvent être exclus des biens à usage personnel ou une parcelle de subsistance à condition que ces biens ne soient pas indispensables à l'exploitation.

Le plan de transmission est défini et organisé par une convention cadre qui permet d'appréhender la consistance du patrimoine professionnel à transmettre, d'en clarifier l'évaluation et, par là même, le financement.

³³² La RAAR sera plus approfondie dans l'étude consacrée aux outils de transmission à cause de mort, infra (titre 2).

³³³ Article créé par Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 6 (V) et 13 JORF 22 avril 2005.

Sont parties à la convention principale, rédigée en la forme d'un acte authentique, le cédant et le cessionnaire.

Les organismes prêteurs, et les bailleurs (en cas de transmission d'un droit au bail), sont associés dans la convention principale, soit dans celle-ci, soit dans une ou plusieurs conventions qui lui sont annexées. En effet, toutes les personnes concernées par la transmission de l'entreprise agricole peuvent intervenir à la conclusion de la convention (A titre d'exemple, les cohéritiers du cessionnaire lorsqu'il y a constitution d'un GFA, groupement foncier agricole étudié infra).

L'établissement de la convention par acte notarié permet de prendre en compte des actes juridiques variés : donations, donation-partage, constitution d'un GFA.

La durée du plan est au plus de six ans à compter d'une date définie par les parties et figurant dans la convention.

La transmission s'effectue par cessions partielles dont le nombre ne peut être supérieur à trois.

Chacune des cessions partielles doit être composée de biens identifiables et individualisables et fait l'objet d'une promesse de vente.

Les prix des cessions sont définitifs ou révisables selon des modalités qui figurent dans le plan.

B) Intérêts

Tout d'abord, les cocontractants sont assujettis au régime de protection sociale des personnes non salariées des professions agricoles, dès lors qu'ils remplissent les conditions prévues au quatrième alinéa du I de l'article 1003-7-1 du code rural. On comprend par là que, pour toute sa durée, le plan institue un régime de coexploitation et par conséquent, que le cessionnaire se voit reconnaître, dès la mise en œuvre du plan de transmission, la qualité de chef d'exploitation (Article D321-6).

En outre, l'exploitant qui envisage de cesser son activité en établissant un plan de transmission peut se voir attribuer l'aide transitoire au revenu agricole.

De son côté, s'il remplit les conditions prévues aux articles R. 343-3 à R. 343-18, le cessionnaire peut bénéficier des aides à l'installation dès la mise en œuvre du plan de transmission. Dans ce cadre, le candidat aux aides à l'installation peut présenter comme projet la reprise de l'ensemble des biens figurant dans le plan de transmission. L'attribution des aides à l'installation s'apprécie dans le cadre du troisième alinéa du 3° de l'article R. 343-5. (Article D321-7).

A noter que l'"aide à la transmission de l'exploitation" n'a pas été reconduite pour la programmation 2007-2013³³⁴; cette aide, exclusivement structurelle, était destinée à inciter les exploitants sans successeur à favoriser l'installation d'un jeune agriculteur.

C) Mise en œuvre et pratique notariale

Dans la pratique, la constitution d'un plan de transmission peut rencontrer de gros obstacles.

En effet, si le plan contient une promesse de vente, seul le promettant se trouve définitivement engagé, ce qui peut le placer en situation délicate en cas de décès prématuré du bénéficiaire.

En outre, dans l'hypothèse d'une renonciation à préemption consentie par la SAFER, sa durée de validité limitée à un an peut être trop courte pour organiser la transmission des éléments immobiliers.

Enfin, encore trop d'incertitudes subsistent en ce qui concerne le dispositif fiscal³³⁵, sauf à pouvoir avoir bénéficié, si les conditions en étaient remplies, de la réduction d'impôt du "plan crédit-transmission" mis en place par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006

³³⁴ Rép. min. N° 3492 : JOAN Q, 18 sept. 2007, p. 5663.

³³⁵ Communiqué du CSN, 24 nov. 1992 : JCP éd. N, prat. 2465.

(article 199 viciés A du CGI), comme nous l'avons vu supra³³⁶, à raison des ventes intervenues entre le 18 mai 2005 et le 31 décembre 2010 seulement (L. n° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 16, II), sachant que ce dispositif n'a pas été reconduit pour les années suivantes.

En conclusion, la mise en place d'un plan de transmission se heurte à encore bien des difficultés. Dans tous les cas, il ne peut s'adresser qu'à des exploitants individuels qui, pour une raison quelconque, ne peuvent faire appel aux structures sociétaires. En effet, lorsqu'une société peut, par contre, être constituée, les concernés trouvent dans ladite technique sociétaire des moyens juridiques suffisants et adaptés pour organiser la transmission des éléments de l'entreprise agricole, ainsi que l'installation du jeune cessionnaire suivant un programme bien déterminé.

Section II.- Fractionnement de la transmission de l'entreprise grâce au recours à une structure sociétaire

"A l'automne 2007, en se cantonnant aux seules structures ayant un potentiel économique suffisant pour être qualifiées de professionnelles: les sociétés agricoles représentaient 41% des 507 000 exploitations agricoles de France métropolitaine³³⁷; l'EARL représentant 21% et le GAEC, lui, 13%. Sous forme sociétaire, les sociétés ont une superficie en moyenne deux fois plus importante que les exploitations individuelles. Entre 1988 et 2007, le nombre de sociétés professionnelles a augmenté, en moyenne de 3,9% par an au détriment des exploitations individuelles³³⁸", la France étant pour 2005 le deuxième pays d'Europe après la Slovaquie à concentrer le plus grand nombre de structures sociétaires agricoles.

Le principe de la mise en société de l'entreprise agricole offre à l'exploitant agricole la possibilité de la transmettre partiellement et progressivement sous forme de cessions de parts,

³³⁶ V. supra: Les formes de la transmission; La transmission entre vifs; Transmission immédiate; La transmission à titre onéreux: un coût limité par le Plan crédit-transmission.

³³⁷ <http://www.insee.fr>. Enquête structure des exploitations agricoles 2007, recensement agricole 2000, service statistique du ministère de l'Agriculture et de la Pêche.

³³⁸ Hubert BOSSE-PLATIERE, Fabrice COLLARD, Benjamin TRAVELY, Thierry TAURAN, Benoît GRIMONPREZ, DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013.

sans subir l'ensemble des conséquences fiscales liées à la cessation d'activité, abordées dans ces travaux.

En effet, seule la cession des droits sociaux supporte la charge fiscale, encore que l'agriculteur puisse choisir le moment le plus opportun pour opérer sa transmission, à son libre choix :

- à titre onéreux,

- ou à titre gratuit, comme nous l'avons déjà vu.

Pour cela, le législateur tente d'encourager la formule de l'EARL.

La technique du recours à l'entreprise sociétaire sera analysée dans ses spécificités les plus concrètes, en tant que manière de reconnaître l'Entreprise Agricole, à défaut de la voir véritablement reconnue en tant qu'universalité juridique (de droit)³³⁹.

³³⁹ V. infra: PARTIE II.- REMEDES OU PERSPECTIVES D'AMELIORATION; TITRE I.- DIFFERENTES MANIERES DE RECONNAITRE L'ENTREPRISE AGRICOLE; Chapitre I.- L'entreprise sociétaire; Section I.- L'entreprise agricole préalablement à la mise en société.

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

La cession progressive des différents éléments composant l'entreprise agricole a un avantage pour l'entrepreneur agricole, dans le temps: faire l'objet de contrats indépendants les uns des autres ou d'une transmission partielle et fractionnée de droits sociaux (dans le cadre d'une structure sociétaire), au moment de son choix, comme nous l'avons vu.

La cessation progressive de son activité aura également un avantage pour lui dans l'espace, qui sera de lui permettre de cumuler provisoirement une fraction de pension de retraite avec un salaire à temps partiel. Cet emploi à temps partiel engendrera, en effet, de nouveaux droits qui seront pris en ligne de compte dans les calculs de sa retraite définitive.

Ce procédé n'est ouvert qu'aux entrepreneurs agricoles qui exercent leur activité à titre exclusif.

En effet, le chef d'exploitation à titre secondaire ou cotisant solidaire, co-exploitant ou assuré exploitant dans le cadre d'une société de fait³⁴⁰, collaborateur d'exploitation ou aide familial, n'est pas en droit de bénéficier de ce dispositif.

Les conditions sont rappelées par la MSA (Mutuelle Sociale Agricole):

- Avoir atteint l'âge minimum légal de départ à la retraite, actuellement, 62 ans pour les personnes nées en 1955 et après; La réforme 2014 abaisse la condition d'âge de 2 ans: cet âge ne peut cependant être inférieur à 60 ans. Il peut en revanche, et bien évidemment, être supérieur³⁴¹.

- Justifier d'une durée d'assurance d'au moins 150 trimestres tous régimes confondus.

³⁴⁰ V. infra: PARTIE II.- REMEDES OU PERSPECTIVES D'AMELIORATION; TITRE I.- DIFFERENTES MANIERES DE RECONNAITRE L'ENTREPRISE AGRICOLE; Chapitre I.- L'entreprise sociétaire; Section II.- Sociétés de fait et sociétés non immatriculées.

³⁴¹ Exemples de la M.S.A. :

- Un assuré né en 1955 et dont l'âge d'ouverture des droits à retraite est de 62 ans, pourra entrer en retraite progressive dès 60 ans.
- Un assuré né en 1954 et dont l'âge d'ouverture des droits à retraite est de 61 ans et 7 mois, pourra prétendre au dispositif de retraite progressive à compter de ses 60 ans.

- Souscrire un plan de cession progressive de l'exploitation (PCPEA) agréé par le Préfet, en cas de mise en valeur du foncier ou exploitation des productions hors sol.

- Enfin, céder progressivement une partie des parts sociales détenues, en cas d'exercice de l'activité au sein d'une société.

La transmission partielle et progressive des différents éléments composant l'entreprise agricole recouvre donc de multiples avantages, ce, sur différents plans, tant civils, que fiscaux.

CONCLUSION DU TITRE PREMIER

Que la transmission de l'entreprise agricole s'opère du vivant de l'exploitant agricole immédiatement ou progressivement, nous avons pu analyser combien il reste primordial d'utiliser cet outil d'anticipation afin d'éviter un morcellement de ladite entreprise, et ainsi la voir conserver sa cohérence.

La cession entre vifs reste un outil de transmission de l'entreprise agricole tant pour l'exploitant en faire-valoir direct, comme nous l'avons vu, que pour celui en faire-valoir indirect, pouvant dans ce dernier cas s'effectuer par:

- cession du bail intra-familiale dans le cadre des articles L. 411-35 et L. 411-36 du code rural, ou cession extra-familiale du bail cessible par application des articles 418-1 et suivants du Code rural (avec information et droit d'opposition du bailleur, comme nous le verrons dans une deuxième partie),
- sous-location autorisée sous réserve du respect des conditions édictées par les articles L. 411-35 et L. 411-39 du Code rural (de bâtiments d'habitation, de sous-location saisonnière pour un usage de vacances ou de loisirs, d'hébergement des parents du preneur dans les locaux d'habitation compris dans le bail, d'échange en jouissance, et de sous-location de parcelles),
- adhésion à une société,
 - par mise à disposition des biens loués (la mise à disposition d'une société d'exploitation agricole, par le preneur membre de cette société, de tout ou partie des biens dont il est locataire ne constituant pas une cession de bail, puisque le preneur reste seul titulaire du bail³⁴²), avec cession des améliorations (la mise à disposition par le preneur de tout ou partie des biens loués par bail cessible hors du cadre familial pouvant valablement s'accompagner de la cession des améliorations opérée sur le fondement de l'article L. 411-75 du Code rural, ce, contrairement à la cession intervenant

³⁴² Cass. 3e civ., 9 déc. 1986 : Bull. civ. 1986, III, n° 169. Par suite, cette opération demeure régie, en la matière, par le droit commun des baux ruraux tel qu'il résulte des articles L. 323-14 (concernant les GAEC) et L. 411-37 (concernant les autres sociétés) du Code rural.

à l'occasion de la cession du bail, le tout sous réserve que le preneur justifie avoir réalisé sur le fonds loué les améliorations cédées);

- par libre apport du droit au bail cessible hors du cadre familial régi par l'article L. 418-4 du code rural, sous réserve du respect des formalités qu'il prévoit;
 - par assolement en commun (mise en commun des terres et moyens de production ³⁴³) du preneur à bail cessible hors du cadre familial pendant le cours de la location dans le cadre d'une société en participation.
- cession du bail (cessible) dans le cadre d'une procédure collective, relevant du régime de droit commun de cession des contrats de bail en procédure collective, avec, toutefois, application de l'article L. 331-6, deuxième disposition, du Code rural, qui dispose que 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 l'autorisation du contrôle des structures.

Reste qu'à défaut pour l'entrepreneur agricole d'avoir transmis entre vifs son exploitation, qu'elle soit en faire valoir direct ou indirect, il reste encore possible pour lui d'utiliser certains outils de transmission, qui cette fois-ci, verront produire leurs effets à son décès, que celui-ci ait été anticipé ou non... par le biais d'une transmission à cause de mort.

³⁴³ L'assolement en commun est une pratique culturale développée particulièrement dans les zones de grandes cultures qui permet à des exploitants des gains de productivité. Afin de permettre à des exploitants en faire-valoir indirect d'accéder à de telles pratiques sans risquer une résiliation de bail pour sous-location prohibée, la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a été amenée à préciser qu'une telle pratique était possible avec l'accord du bailleur dès lors que cette pratique était effectuée dans le cadre d'une société en participation (SEP), constituée entre personnes physiques ou morales et régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine.

TITRE II.- LA TRANSMISSION A CAUSE DE MORT

A défaut de disposition contraire de l'entrepreneur agricole par donation ou testament, l'entreprise appartient, à son décès, à la masse successorale. S'il y a plusieurs héritiers, elle se retrouve en indivision, c'est-à-dire que chaque héritier jouit d'un droit de propriété sur l'ensemble de l'exploitation jusqu'au partage. Toutefois, le droit au bail n'entre pas dans la masse indivise ; sa transmission fait l'objet de règles particulières.

L'indivision a pour finalité d'attendre le partage. Il s'agit d'un état provisoire même si, dans la pratique, elle perdure souvent pendant plusieurs années. Deux règles la gouvernent :

- la règle de l'unanimité selon laquelle tout acte sur les biens indivis nécessite l'accord de tous les indivisaires (sauf exception³⁴⁴) ;

- la règle du droit au partage, c'est-à-dire que nul n'étant tenu de demeurer en indivision, chaque indivisaire peut provoquer le partage à tout moment.

Cependant, le droit de demander en justice le maintien temporaire de l'indivision déroge à ces principes: il est reconnu au jeune agriculteur désireux de s'installer sur une exploitation dépendant de la succession mais ne se trouvant pas en mesure de le faire immédiatement. Dans cette hypothèse bien précise, l'indivision ne peut subsister plus de 2 ans sauf accord unanime des coïndivisaires (C. civ., art. 815, al. 2).

³⁴⁴ Comme nous l'avons vu supra dans "la limitation du pouvoir d'aliéner de certains cédants" dans l'hypothèse d'une "vente par une indivision". En effet, depuis le 1er janvier 2007, certaines décisions peuvent être prises à la majorité des 2/3 des droits indivis.

Ainsi, la règle de l'unanimité ne s'applique pas pour les actes d'administration (par exemple, travaux d'entretien), la décision de confier un mandat général d'administration à l'un des coïndivisaires ou à un tiers, la vente du mobilier indivis pour payer les charges et les dettes de l'indivision, la conclusion et le renouvellement des baux d'habitation.

En revanche, l'unanimité reste requise pour les actes les plus importants (actes de disposition), tels que la vente des biens immobiliers.

Par ailleurs, un indivisaire peut désormais prendre des mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si ces mesures ne présentent pas un caractère d'urgence.

Pour cela, il peut utiliser les fonds de l'indivision ou obliger les autres indivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Ainsi, l'indivision est un moyen peu onéreux permettant d'attendre avant de réaliser un partage ou une installation.

Toutefois, il s'agit d'un état précaire: les règles de gestion imposées aux coïndivisaires se montrent peu adaptées à la conduite d'une entreprise agricole.

En outre, elle ne contribue en rien à la transmission de l'entreprise agricole car elle ne fournit pas une sécurité suffisante à l'exploitant.

Enfin, dans la pratique, l'agriculteur en indivision ne bénéficie pas des aides à l'installation.

En conséquence, il convient de faire usage d'outils de transmission afin d'éviter un tel état: certains tiendront plus de la personne du cédant ou du cessionnaire (Chapitre I), quand d'autres dépendront davantage du patrimoine en cause (Chapitre II).

Chapitre I.- Les outils de transmission tenant à la personne

Depuis de nombreuses années, les Conseils spécialistes de la transmission d'entreprises établissent le constat qu'une partie non négligeable des disparitions d'entreprises peut s'expliquer par l'impossibilité de transmettre celles-ci à un successeur potentiel.

Les freins et les obstacles que les conseillers en matière de transmission rencontrent en la matière sont en effet très nombreux et variés, tels que :

- psychologiques,
- pécuniaires,
- juridiques,
- et fiscaux.

La transmission d'entreprise agricole constitue ainsi un problème complexe dont la solution dépendra des outils utilisés, qui tiendront à la personne du cédant ou du cessionnaire, au cas par cas, et qui seront donc analysés successivement dans ce chapitre.

Section I.- Le cantonnement de l'émolument

§1.- Dispositif civil

Le cantonnement peut se définir comme la faculté offerte au gratifié de décider de ne recevoir qu'une partie de l'émolument dont il a été disposé en sa faveur. Le cantonnement implique préalablement que la vocation successorale ait été acceptée et que cette acceptation soit accompagnée ou suivie du choix de n'en profiter qu'en partie.

Par application des dispositions de l'article 1002-1 nouveau du code civil, le légataire peut cantonner son émolument sur une partie des biens ruraux dont il a été disposé en sa faveur, à condition que le disposant n'ait pas prévu le contraire et que la succession ait été acceptée par au moins un héritier.

De même, l'article 1094-1 alinéa 2 du code civil permet au conjoint survivant bénéficiaire d'une donation entre époux, sauf stipulation contraire du disposant, de cantonner son émolument sur une partie des biens ruraux dont il a été disposé en sa faveur.

Dans les deux hypothèses précitées, le code civil dispose que ces cantonnements ne seront pas considérés civilement comme une libéralité faite aux autres successibles.

§2.- Incidences fiscales

Afin de mettre en concordance les règles civiles et fiscales, le nouvel article 788 bis du code général des impôts prévoit expressément que les biens recueillis par un héritier ou un légataire suite à l'exercice du cantonnement (prévu à l'article 1002-1 ou à l'article 1094-1 alinéa 2 du code civil) sont réputés transmis à titre gratuit par le défunt. Ils ne sont donc pas considérés comme une libéralité faite aux autres successibles par celui qui décide de cantonner son émolument.

Ainsi, en matière de droits de mutation à titre gratuit, il en résulte qu'en cas de cantonnement de l'émolument du légataire ou du conjoint survivant, ce dernier n'est imposé que sur la part qu'il prend effectivement dans son legs.

En conséquence, l'époux ou le légataire exerçant le cantonnement est taxé aux droits de mutation à titre gratuit, au tarif qui lui est personnellement applicable, uniquement sur les biens qu'il reçoit effectivement. Pour les successions ouvertes depuis le 22 août 2007, le conjoint survivant est exonéré de droits de succession (C.G.I. art. 796-0 bis issu de l'article 3 de la loi 2007-1223 du 21 août 2007).

Parallèlement, s'agissant des successibles qui bénéficient du cantonnement, les droits sont liquidés sur leur part successorale (qui comprend les biens reçus suite à l'exercice du

cantonnement) selon le tarif et les abattements applicables en fonction de leur lien de parenté avec le défunt pour l'ensemble des biens qu'ils recueillent.

Section II.- La renonciation à succession

§1.- Dispositif civil

La loi du 23 juin 2006 précitée introduit en droit successoral la faculté pour un héritier de renoncer à une succession et de se faire représenter par ses descendants. Cette loi modifie l'article 754 du code civil afin de permettre la représentation des renonçants dans les successions dévolues en ligne directe ou collatérale, alors qu'auparavant seule la représentation du prédécédé ou de l'indigne était autorisée.

En effet, avant ladite réforme, si un héritier renonçait purement et simplement à une succession, la part à laquelle il renonçait augmentait la masse à partager entre les autres cohéritiers, s'il en existait. A défaut, elle profitait aux héritiers du degré ou de l'ordre subséquent. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 juin 2006 précitée et sous réserve du rapport des libéralités auquel le renonçant peut être expressément astreint par le disposant, la part du renonçant échoit à ses représentants ; à défaut, elle accroît à ses cohéritiers ; s'il est seul, elle est dévolue au degré subséquent.

En conséquence, depuis le 1er janvier 2007, la représentation de l'héritier renonçant est possible mais uniquement dans les successions dévolues en ligne directe ou collatérale. Il en résulte que les petits-enfants pourront, du fait de la renonciation de leur auteur direct, hériter directement de leur grand-père ou grand-mère.

De même, les neveux du de cujus peuvent représenter leur père ou leur mère renonçant dans la succession de leur oncle ou tante.

§2.- Incidences fiscales

L'ancien article 785 du code général des impôts disposait que les héritiers, donataires ou légataires acceptants étaient tenus, pour les biens leur advenant par l'effet d'une renonciation à une succession, à un legs ou à une donation, d'acquiescer, au titre des droits de

mutation par décès, une somme qui, nonobstant tous abattements, réductions ou exemptions, ne pouvait être inférieure à celle que le renonçant aurait payée, s'il avait accepté.

L'article 52 de la loi du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 ayant abrogé l'article 785 du code général des impôts, il en résulte que dans l'hypothèse visée à l'article 754 du code civil dans laquelle un héritier renonce à une succession, les droits dus par les héritiers acceptants, c'est-à-dire les descendants du renonçant, sont calculés comme si ces derniers avaient été les bénéficiaires directs de la succession. En conséquence, il n'y a donc plus lieu, dans cette situation, de procéder à une double liquidation des droits.

Par ailleurs, l'article 51 de la loi de finances rectificative pour 2006 a modifié l'article 779 du code général des impôts afin que les représentants d'un renonçant, en ligne directe ou collatérale, puissent bénéficier de l'abattement personnel de ce dernier. En conséquence, depuis le 1er janvier 2007, les représentants d'un renonçant se partagent l'abattement personnel dont aurait dû bénéficier ce dernier. Cette règle de liquidation est donc identique à celle applicable en cas de représentation d'un parent prédécédé.

En outre, s'agissant de la représentation en ligne directe, il est précisé que l'abattement global de 50.000 euros applicable sur l'actif net successoral, anciennement prévu par l'article 775 ter¹ du code général des impôts, bénéficiait aux représentants du renonçant pour les successions ouvertes du 1^{er} janvier 2005 au 21 août 2007. Cependant, cet abattement a été supprimé pour les successions ouvertes depuis le 22 août 2007³⁴⁵, corrélativement à l'exonération du conjoint survivant et au triplement de l'abattement applicable en ligne directe, ce dernier ayant été réduit par la loi n°2012-958 du 16 août 2012, au montant de 100.000€.

Ainsi, en ligne directe, les enfants du renonçant se partagent l'abattement personnel de 100.000€ prévu par l'article 779 du code général des impôts, mais non plus la part de l'abattement global à laquelle le renonçant aurait pu prétendre avant son abrogation, comme nous venons de l'expliquer. Bien entendu, dans cette hypothèse, les petits-enfants ne sauraient, à l'avis des Consultants au CRIDON Paris, prétendre à un abattement supérieur à celui du renonçant, comme cela a été jugé en cas de représentation d'un auteur prédécédé (TGI Brest, 18 sept. 1996, n°95-987).

³⁴⁵ Loi n°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, article 8, I et VII: JO 22 p.13945.

Autrement dit, lorsque le renonçant aura utilisé depuis moins de quinze ans avant le décès de son auteur, tout ou partie de son abattement personnel, ses représentants ne pourront plus prétendre à aucun abattement, soit ne pourront se diviser entre eux que le reliquat.

En ligne collatérale, les représentants du renonçant se partagent l'abattement personnel du renonçant de 15.932€ (en 2014). A cet égard, on remarquera que depuis cette augmentation de l'abattement entre frères et soeurs (auparavant fixé à 5.000€), la mesure de tolérance selon laquelle en cas de partage d'abattement aboutissant à un montant inférieur à 1.520€, soit l'abattement résiduel prévu à l'article 788, IV du code général des impôts, les représentants bénéficieraient de cet abattement résiduel, revêt un caractère presque "théorique" (hypothèse d'une succession dévolue après renonciation d'un frère ou d'une soeur, à au moins onze neveux et nièces).

Toutefois, pour la liquidation des droits, le barème applicable sera celui résultant du degré de parenté entre le défunt et la personne bénéficiaire de la renonciation, qui reçoit les biens, et non pas celui applicable entre le de cujus et le renonçant³⁴⁶. Il est vrai que cette dissociation abattement-tarif ne pénalise que la représentation en ligne collatérale, puisque le barème en ligne directe est le même, quelle que soit le degré. En effet, un neveu qui vient à la succession de son oncle en raison de la renonciation de la soeur du défunt, sa mère, bénéficiera de l'abattement de 15.932€ (en 2014), mais sera imposé au taux de 55%.

Enfin, le régime des renonciations translatives, c'est-à-dire celles consenties au profit d'une personne déterminée qui l'accepte, n'a pas été modifié par ladite loi nouvelle. Elles restent donc considérées comme opérant une double mutation taxable aux droits de mutation à titre gratuit.

En effet, la renonciation faite au profit d'une personne déterminée qui l'accepte opère un transfert de propriété entre le renonçant et le bénéficiaire de la renonciation. Elle suppose donc, de la part de l'héritier, l'acceptation de la succession dont il dispose ensuite. En conséquence, les droits de mutation par décès seront dus par le renonçant sur sa part successorale, et le bénéficiaire de la renonciation devra acquitter les droits exigibles sur la

³⁴⁶ cf. exemple en Annexe 4.

donation qui lui est faite. Toutefois, les droits de donation ne seront exigibles que si l'accroissement de la part du bénéficiaire de la renonciation résulte de la seule volonté du renonçant. En outre, lorsqu'elle ne modifie pas, en fait, les règles de la dévolution légale, la renonciation en faveur d'une personne déterminée sera assimilée à une renonciation pure et simple.

Section III.- Présomptions de propriété

L'article 751 et l'article 752 du code général des impôts édictent des présomptions de propriété, destinées à lutter contre les abus qui visent à réduire artificiellement l'assiette des droits de successions.

L'article 751 prévoit notamment qu'est « réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament, ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ».

De même, l'article 752 dispose que « sont présumées, jusqu'à preuve contraire, faire partie de la succession, pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les actions, obligations, parts de fondateur ou bénéficiaires, parts sociales et toutes autres créances dont le défunt a eu la propriété ou a perçu les revenus, ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès ».

En la matière, les articles 46 et 47 de la loi de finances rectificative pour 2006 ont apporté des modifications:

Ainsi, l'article 751 a été complété afin de préciser que la présomption qu'il pose ne s'applique pas en cas de démembrement de propriété effectué à titre gratuit, plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique, et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669 du code général des impôts.

S'agissant de l'article 752, un troisième alinéa a été inséré pour préciser que la présomption de propriété qu'il pose ne s'applique pas aux biens ayant fait l'objet d'une libéralité graduelle ou résiduelle, telle que visée aux articles 1048 à 1061 du code civil (que nous avons explicitées plus haut).

L'objectif de ces aménagements portés aux présomptions de propriété est notamment d'éviter l'application de ces dispositions aux nouveaux modes de transmission institués par la loi du 23 juin 2006 précitée, tels que les libéralités graduelles et résiduelles. Ces aménagements peuvent, par exemple, permettre aux héritiers des premiers gratifiés, de ne pas avoir à apporter la preuve qu'un bien donné par donation résiduelle n'appartenait pas au défunt, bien que ce dernier ait pu percevoir des fruits ou effectuer des opérations sur ce bien. A cet égard, les articles 1051 et 1056 du code civil rappellent que les biens faisant l'objet d'une libéralité graduelle ou résiduelle ne font pas partie sur le plan civil de la succession du grevé ou premier bénéficiaire, sauf renonciation ou prédécès du second gratifié, à moins que l'acte prévoit expressément que ses héritiers pourront la recueillir, ou bien qu'il désigne un autre second gratifié.

Enfin, l'article 19 de la loi de finances rectificative pour 2008 a également apporté des modifications:

Désormais, la preuve contraire à la présomption peut notamment résulter d'une donation de deniers, constatée par un acte ayant date certaine, quel qu'en soit l'auteur, en vue de financer, plus de trois mois avant le décès, tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi.

Autrement dit, la preuve de la sincérité du démembrement peut résulter d'une donation de fonds préalable à l'acquisition de la nue-propriété, sans distinction selon la qualité du donateur, lui même acquéreur ou non de l'usufruit.

Cette disposition met donc un terme, notamment, à la jurisprudence de la Haute juridiction qui avait rendu la présomption irréfragable lorsque l'acquéreur de la nue-propriété invoquait une donation préalable de deniers de la part de l'acquéreur de l'usufruit³⁴⁷. Outre

³⁴⁷ Cass. Com., 23 janvier 2007, n° 05-14.403: Juris-Data n° 2007-037047 repris dans une instruction du 23 mars 2007: BOI 7 G-2-07.

qu'elle présumait, sans preuve contraire possible, la mauvaise foi de l'héritier, cette décision était pénalisante puisque le nu-proprétaire, au moment du décès de l'usufruitier, ne pouvait pas imputer les droits acquittés lors de la donation de la somme d'argent.

Aussi, la disposition nouvelle n'a pas pour seul objectif de répondre à la présomption irréfragable mise en place par la Haute juridiction: tous les cas de donations préalables de fonds, dont l'objectif est de permettre au nu-proprétaire d'acquérir ses droits, sont visés, sous réserve de remplir les conditions posées par la loi. En effet, on peut remarquer que le texte nouveau facilite la preuve contraire, sous conditions:

- d'une part, que la donation de fonds soit constatée par un acte ayant date certaine,
- d'autre part, que ces fonds aient été utilisés dans l'acquisition de la nue-proprété du bien en question, plus de trois mois avant le décès de l'usufruitier,
- et enfin, que l'origine des fonds soit mentionnée dans l'acte d'acquisition du bien démembré.

En conséquence, il convient de remarquer que le nouveau texte aligne la donation des fonds sur la donation de la nue-proprété du bien, en réservant son application au cas des donations de fonds effectuées en vue du financement d'une acquisition plus de trois mois avant le décès de l'usufruitier; en effet, le texte de l'article 751 du code général des impôts prévoyait déjà que la présomption ne s'applique pas en cas de donation de la nue-proprété plus de trois mois avant le décès, l'opération étant "hors champ de la présomption", comme nous l'avons dit plus haut, tandis que dans celle visée par la disposition nouvelle, la donation des fonds constitue la "preuve contraire".

Section IV.- La renonciation anticipée à l'action en réduction (RAAR)

§1.- Dispositif civil

Comme nous l'avons dit plus haut, le nouvel article 929 du code civil offre la possibilité à tout héritier réservataire présomptif de renoncer à exercer une action en réduction dans une succession non ouverte.

Ainsi, cette renonciation anticipée doit être faite au profit d'une ou de plusieurs personnes déterminées, sans que celles-ci soient obligatoirement héritières. Cette renonciation peut porter sur la totalité de la réserve, sur une fraction seulement. Elle peut également ne viser que la réduction d'une libéralité portant sur un bien déterminé.

Quant à ses effets, la RAAR constitue un acte unilatéral: elle n'engage le renonçant que du jour où elle a été acceptée par celui dont il a vocation à hériter, c'est-à-dire le disposant. Toutefois, l'article 930-1 du code civil précise que, quelles que soient ses modalités, la renonciation ne constitue nullement une libéralité.

Cette exigence est destinée à permettre de priver d'effet des renonciations irréfléchies ou obtenues à la suite de pressions exercées par d'autres héritiers réservataires potentiellement bénéficiaires. Elle réserve, en outre, la liberté du disposant.

La RAAR n'intéresse que le futur défunt et le renonçant, le bénéficiaire de la renonciation n'a pas à l'accepter. En effet, son droit n'est aucunement issu dudit contrat mais de la libéralité qui lui sera consentie. Cette libéralité n'est qu'éventuelle puisque le disposant reste libre de ne pas la faire.

D'un point de vue formel, la renonciation est établie par acte authentique spécifique reçu par deux notaires. Elle est signée séparément par chaque renonçant en présence des seuls notaires. Elle mentionne ses conséquences juridiques futures pour chaque renonçant (C. civ., art. 930).

L'arrangement de famille lié à la transmission de l'entreprise agricole peut ainsi être contrôlé. Aussi, le consentement des personnes intéressées doit être libre et éclairé. Le renonçant doit donc mentionner le ou les bénéficiaires de la renonciation. Cette exigence doit permettre d'éviter les renonciations dont les objectifs seraient ignorés des autres héritiers. Pour la même raison, la motivation conduisant un héritier réservataire à signer une RAAR doit être clairement fondée et juridiquement établie.

La renonciation facilitera une opération plus vaste, donation-partage ou testament-partage, par laquelle le disposant organisera la dévolution de son patrimoine. Elle permettra notamment de transférer tous les éléments d'une entreprise agricole à l'héritier qui prendra la suite du disposant et deviendra le nouvel entrepreneur agricole.

§2.- Incidences fiscales

L'article 756 bis du code général des impôts reprend le principe posé par l'article 930-1 du code civil précité, en précisant que cette renonciation anticipée à l'action en réduction n'est pas soumise aux droits de mutation à titre gratuit.

Par ailleurs, étant donné que la renonciation anticipée à l'action en réduction est établie par acte authentique spécifique reçu par deux notaires, l'acte constatant ladite renonciation anticipée devra être enregistré au droit fixe, prévu à l'article 680 du code général des impôts, dans le délai d'un mois suivant sa date, conformément aux dispositions de l'article 635 dudit code.

Section V.- L'attribution préférentielle

Le partage met fin à la précarité de l'indivision en attribuant à chaque héritier un droit de propriété privative sur son lot, et par là même, opère transmission de l'entreprise agricole.

Conformément au principe de l'égalité des héritiers régissant les opérations de partage, les divers éléments du patrimoine de l'ascendant doivent être répartis en valeur entre ses héritiers. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2007³⁴⁸, c'est l'égalité en valeur qui est devenu le principe en matière de succession (art. 826 du Code civil). Ainsi, si l'entreprise agricole peut être attribuée entièrement à celui qui poursuit sa mise en valeur, en contrepartie de son éventuelle créance de salaire différé³⁴⁹ et de sa part successorale, il peut avoir à indemniser les cohéritiers, notamment par le biais de "soultes" en l'absence d'autres biens dans la succession (en effet, dans la plupart des successions, la masse successorale ne comporte pas de biens

³⁴⁸ Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 – art. 3 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

³⁴⁹ V. *Infra* "Section VI: la créance de salaire différé".

suffisants, si l'on retire ceux constituant l'entreprise agricole, pour allouer les autres copartageants).

§1.- Conditions civiles

Tout d'abord, il convient de relever que l'attribution préférentielle, régie par les articles 831 et suivants du Code Civil³⁵⁰, peut être demandée conjointement par plusieurs successibles afin de conserver ensemble un bien indivis. A défaut d'accord amiable, la demande d'attribution préférentielle est portée devant le tribunal de grande instance qui se prononce en fonction des intérêts en présence (cas d'attribution préférentielle de droit s'imposant à lui, comme nous allons le voir). En cas de demandes concurrentes, le tribunal tient compte de l'aptitude des différents postulants à gérer les biens en cause et à s'y maintenir. Pour l'entreprise, le tribunal tient compte en particulier de la durée de la participation personnelle à l'activité (article 832-3 du Code Civil).

A) Les bénéficiaires (article 833 du Code Civil)

L'attribution préférentielle de l'entreprise peut porter sur toute entreprise ou partie d'entreprise, agricole, commerciale; industrielle, artisanale, ou libérale: soit individuelle, soit en société en ce qui concerne les droits sociaux; elle peut s'appliquer dans le cas d'une indivision successorale, post communautaire ou entre époux séparés de biens, ou post sociétaire (société dont les biens sont en indivision). Pour la revendiquer, il faut:

- être co-partageant, c'est-à-dire héritier par le sang, conjoint survivant, héritier ayant une vocation universelle ou à titre universel à la succession en vertu d'un testament ou d'une institution contractuelle (sauf, dans ce dernier cas, pour l'attribution de l'article 832 analysée ci-dessous), ou partenaire d'un pacte civil de solidarité en cas de dissolution de celui-ci ou lorsque le défunt l'a expressément prévu par testament (art. 515-6³⁵¹).

³⁵⁰ Articles modifiés par la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007.

³⁵¹ L'article. 515-6 du Code Civil (issu de la loi. N°2006-728 du 23 juin 2006 - JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janv. 2007) précise, en effet, que les articles 831, 831-2, 832-3 et 832-4 sont applicables entre partenaires d'un pacte civil de solidarité en cas de dissolution de celui-ci. De même, les dispositions du premier alinéa de l'article 831-3 sont applicables au partenaire survivant lorsque le défunt l'a expressément prévu par testament.

- être copropriétaire, soit en pleine propriété, soit en nue-propriété, l'usufruitier en est exclu;

- avoir un intérêt à l'attribution par la participation effective à l'exploitation, soit par soit même ou celle de son conjoint ou de ses descendants. Ainsi, le conjoint, pacsé ou héritier qui continue l'exploitation peut se faire attribuer celle-ci, même contre la volonté des autres héritiers.

Elle peut donc profiter à un étranger à la famille dans la mesure où sont réunies les qualités ci-dessus par le biais d'une disposition testamentaire.

B) L'objet

Elle peut porter sur tout ou partie de l'entreprise, sur le droit au bail ou la propriété du local qui sert à l'activité et du mobilier garnissant le local professionnel, ainsi que sur le local d'habitation. En effet, plusieurs types d'attribution préférentielle existent (articles 831 et s. du code civil). Toutefois, la loi impose un ordre de préférence, la formule d'attribution traditionnelle en propriété passant avant toutes les autres, à l'exception de celle de l'arrangement de famille. Ainsi, les formules de dévolution des exploitations agricoles se présentent dans l'ordre préférentiel qui suit:

1) *L'arrangement de famille*

Il s'agit de la donation-partage et du testament (déjà développés dans ces travaux, supra).

2) *L'attribution préférentielle en propriété de "type classique"*

Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute entreprise, ou partie d'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ou quote-part indivise d'une telle entreprise, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à l'exploitation de laquelle il participe ou a participé

effectivement. Dans le cas de l'héritier, la condition de participation peut être ou avoir été remplie par son conjoint ou ses descendants.

S'il y a lieu, la demande d'attribution préférentielle peut porter sur des droits sociaux, sans préjudice de l'application des dispositions légales ou des clauses statutaires sur la continuation d'une société avec le conjoint survivant ou un ou plusieurs héritiers (article 831 du Code Civil).

Il convient de préciser que l'attribution préférentielle visée à l'article 831 est de droit pour toute exploitation agricole qui ne dépasse pas les limites de superficie fixées par décret en Conseil d'Etat, si le maintien dans l'indivision n'a pas été ordonné (article 832 du Code Civil).

3) L'attribution en vue de constituer un GFA ou un GFR

Si le maintien dans l'indivision n'a pas été ordonné et à défaut d'attribution préférentielle en propriété dans les conditions prévues à l'article 831 ou à l'article 832, le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle de tout ou partie des biens et droits immobiliers à destination agricole dépendant de la succession en vue de constituer avec un ou plusieurs cohéritiers et, le cas échéant, un ou plusieurs tiers, un groupement foncier agricole³⁵².

Cette attribution est de droit si le conjoint survivant ou un ou plusieurs des cohéritiers remplissant les conditions personnelles prévues à l'article 831, ou leurs descendants participant effectivement à l'exploitation, exigent que leur soit donné à bail à long terme, dans les conditions fixées au chapitre VI du titre Ier du livre IV du code rural, tout ou partie des biens du groupement.

En cas de pluralité de demandes, les biens du groupement peuvent, si leur consistance le permet, faire l'objet de plusieurs baux bénéficiant à des cohéritiers différents.

³⁵² M. BEAUBRUN, *Le nouvel article 832-2 du Code civil: l'attribution préférentielle en vue de constituer un groupement foncier agricole*: D.1981, p.71.

Si les clauses et conditions de ce bail ou de ces baux n'ont pas fait l'objet d'un accord, elles sont fixées par le tribunal.

Les biens et droits immobiliers que les demandeurs n'envisagent pas d'apporter au groupement foncier agricole, ainsi que les autres biens de la succession, sont attribués par priorité, dans les limites de leurs droits successoraux respectifs, aux indivisaires qui n'ont pas consenti à la formation du groupement. Si ces indivisaires ne sont pas remplis de leurs droits par l'attribution ainsi faite, une soulte doit leur être versée. Sauf accord amiable entre les copartageants, la soulte éventuellement due est payable dans l'année suivant le partage. Elle peut faire l'objet d'une dation en paiement sous la forme de parts du groupement foncier agricole, à moins que les intéressés, dans le mois suivant la proposition qui leur en est faite, n'aient fait connaître leur opposition à ce mode de règlement.

Enfin, le partage n'est parfait qu'après la signature de l'acte constitutif du groupement foncier agricole et, s'il y a lieu, du ou des baux à long terme (article 832-1 du Code Civil).

Notons que le GAEC, eu égard à son principe de transparence, connaît comme à son habitude, une règle particulière, celle de suivre le sort du GFA ou GFR, et de lui voir appliquer le principe d'attribution préférentielle en vue de sa constitution (article L323-6 du Code rural). Néanmoins, cette règle spéciale trouve son fondement dans le passé, et non dans la pratique actuelle³⁵³.

4) L'attribution préférentielle à un indivisaire non exploitant s'obligeant à donner à bail l'exploitation à un cohéritier agriculteur

Au cas où ni le conjoint survivant, ni aucun héritier copropriétaire ne demande l'application des dispositions prévues à l'article 831 ou de celles des articles 832 ou 832-1, l'attribution préférentielle prévue en matière agricole peut être accordée à tout copartageant sous la condition qu'il s'oblige à donner à bail dans un délai de six mois le bien considéré dans les conditions fixées au chapitre VI du titre Ier du livre IV du code rural à un ou plusieurs des

³⁵³ V. sur ce point, C. DUPEYRON, J.-P. THERON, J.-J. BARBIERI, *Droit agraire*, 2ème vol., *Droit foncier*, Economica, 1988, n°55 et s.

cohéritiers remplissant les conditions personnelles prévues à l'article 831 ou à un ou plusieurs descendants de ces cohéritiers remplissant ces mêmes conditions (article 831-1 du Code Civil).

5) *L'attribution préférentielle en jouissance*

D'après l'article 832-2 du même code, si une exploitation agricole constituant une unité économique et non exploitée sous forme sociale n'est pas maintenue dans l'indivision et n'a pas fait l'objet d'une attribution préférentielle dans les conditions prévues aux articles 831, 832 ou 832-1, le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire qui désire poursuivre l'exploitation à laquelle il participe ou a participé effectivement peut exiger, nonobstant toute demande de licitation, que le partage soit conclu sous la condition que ses copartageants lui consentent un bail à long terme dans les conditions fixées au chapitre VI du titre Ier du livre IV du code rural³⁵⁴, sur les terres de l'exploitation qui leur étoient. Dans le cas de l'héritier, la condition de participation peut avoir été remplie par son conjoint ou ses descendants. Sauf accord amiable entre les parties, celui qui demande à bénéficier de ces dispositions reçoit par priorité dans sa part les bâtiments d'exploitation et d'habitation.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à une partie de l'exploitation agricole pouvant constituer une unité économique. Cette unité économique peut être formée, pour une part, de biens dont le conjoint survivant ou l'héritier était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès.

Il est tenu compte, s'il y a lieu, de la dépréciation due à l'existence du bail dans l'évaluation des terres incluses dans les différents lots.

Il est toutefois à noter que si, en raison de l'inaptitude manifeste du ou des demandeurs à gérer tout ou partie de l'exploitation, les intérêts des cohéritiers risquent d'être compromis, le tribunal peut décider qu'il n'y a pas lieu d'appliquer ladite attribution préférentielle.

³⁵⁴ Les articles L. 412-14 et L. 412-15 du code rural déterminent les règles spécifiques audit bail à long terme.

6) L'attribution préférentielle du bail, des éléments mobiliers ou du fonds agricole au continuateur du bail, en cas de décès d'un exploitant preneur

Il s'agit de l'hypothèse où l'exploitant décédé exploitait, en tout ou partie, en vertu d'un bail rural. Dans ce cas, le bail peut faire l'objet d'une attribution préférentielle soit au conjoint survivant, soit au cohéritier agriculteur. A défaut d'accord amiable, le tribunal paritaire des baux ruraux statue sur cette attribution.

En outre, ledit conjoint survivant ou héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle de l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation du bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier (article 831-2, 3° du Code Civil).

7) L'attribution du local (d'habitation ou professionnel) et du mobilier le garnissant

a) L'attribution préférentielle du local d'habitation et du mobilier le garnissant

Elle est régie par les nouveaux articles 831-2, 1° et 831-3 du code civil.

Ainsi, le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle de la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et du mobilier le garnissant³⁵⁵ ;

Précisons que l'époux auquel l'ordonnance de non-conciliation n'attribue pas la jouissance de l'immeuble indivis ne peut, de ce seul fait, être considéré comme ne remplissant pas la condition de résidence effective (Cass. 1re civ., 10 mai 2006, N° 03-19.001, N° 761 P + B, Verbaere c/ Wartelle).

³⁵⁵ Notons que les droits résultant de l'attribution préférentielle ne préjudicient pas aux droits viagers d'habitation et d'usage que le conjoint peut exercer en vertu de l'article 764.

Enfin, l'attribution préférentielle du logement est de droit pour le conjoint survivant, de même que pour le partenaire d'un PACS lorsque le défunt l'a expressément prévue par testament (article 515-6 du Code Civil précité).

b) L'attribution préférentielle du local à usage professionnel et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local

Elle est régie par l'article 831-2, 2° du code civil.

Ainsi, le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle de la propriété ou du droit au bail du local à usage professionnel servant effectivement à l'exercice de sa profession et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local.

§2.- Conditions financières

Les biens faisant l'objet de l'attribution sont estimés à leur valeur au jour de l'entrée en jouissance (valeur au jour du partage, conformément à l'article 829 du Code Civil). Si cette valeur excède la part de l'attributaire, il doit payer une soulte "comptant", sauf accord des copartageants.

Une exception existe pour le logement et le mobilier attribués au conjoint, ainsi que pour l'exploitation agricole, qui nous intéresse plus spécifiquement.

En effet, l'article 832-4 du Code Civil dispose que sauf accord amiable entre les copartageants, la soulte éventuellement due est payable comptant. Toutefois, dans les cas prévus aux articles 831-3 et 832, l'attributaire peut exiger de ses copartageants, pour le paiement d'une fraction de la soulte, égale au plus à la moitié, des délais ne pouvant excéder dix ans. Sauf convention contraire, les sommes restant dues portent intérêt au taux légal.

En cas de vente de la totalité des biens attribués, la fraction de la soulte y afférente devient immédiatement exigible ; en cas de ventes partielles, le produit de ces ventes est versé aux copartageants et imputé sur la fraction de la soulte encore due.

Enfin, il convient de préciser que l'estimation de l'exploitation doit représenter sa valeur vénale (valeur de revente entre agriculteurs, selon la loi de l'offre et de la demande). Lorsque l'attributaire d'une exploitation en est déjà locataire, celle-ci doit être estimée comme libre de bail³⁵⁶. En revanche, en cas d'attribution préférentielle d'un domaine agricole au conjoint du locataire ou lorsque le conjoint et cotitulaire du bail, il doit être tenu compte de la dépréciation liée à l'existence d'un bail³⁵⁷.

§3.- Questions pratiques

A) L'attribution préférentielle de parts ou actions est-elle soumise à l'agrément des associés ?

Les clauses statutaires d'agrément doivent être respectées, d'où l'utilité d'anticiper :

- aménagement des clauses statutaires ;
- faire en sorte que le futur bénéficiaire de l'attribution préférentielle soit titulaire de titres sociaux qui lui permettront d'échapper à l'obligation d'agrément.

B) Dans quel cas un indivisaire a-t-il intérêt à demander le sursis au partage ou le maintien dans l'indivision plutôt que l'attribution préférentielle ?

-s'il ne veut pas conserver l'entreprise agricole,

-s'il veut se donner du temps soit pour prendre sa décision, soit pour que la valeur retenue tienne compte de l'évolution de l'entreprise notamment en raison du décès du dirigeant.

³⁵⁶ Cass. 1^{ère} civ. 17-3-1987: Bull. civ. I n°100.

³⁵⁷ Cass. 1^{ère} civ. 11-12-2001 n°1924: Bull. civ. I n°318.

C) Comment évaluer le rapport d'une entreprise en vue du partage ?

Le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation.

Les plus-values qui proviennent d'une cause étrangère aux donataires profitent à la succession. En revanche, la succession ne bénéficie pas des plus-values qui sont liées à l'activité du donataire ; toutefois le donataire doit exercer son activité comme le ferait le propriétaire ou un dirigeant, avec toutes les diligences liées à sa fonction.

En cas de vente, il est tenu compte de la valeur qu'avait le bien à l'époque de l'aliénation. Toutefois, si un nouveau bien était acquis, soit par échange, soit en remploi du prix, il est tenu compte de la valeur de ce nouveau bien³⁵⁸.

Pour conclure, précisons que l'attribution préférentielle peut être demandée tant que le partage n'a pas été ordonné³⁵⁹; le bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne deviendra propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour du partage définitif. Jusqu'à cette date, il ne peut renoncer à l'attribution que lorsque la valeur du bien, telle que déterminée au jour de cette attribution, a augmenté de plus du quart au jour du partage indépendamment de son fait personnel (article 834 du Code Civil).

Section VI.- Le salaire différé

En droit rural, deux types de salaire différé ont été créés par le décret-loi du 29 juillet 1939 relatif à la famille et à la natalité Française³⁶⁰. Ils coexistent actuellement (même si

³⁵⁸ INES, Kit Réforme des successions et libéralités et transmission d'entreprise, 17 avril 2008, DAED OB/MR.

³⁵⁹ Cass, 1^{ère} civ, 9 janvier 2008, N° 06-20.167, N° 13 P + B, La Paglia c/Joliot.

³⁶⁰ **Bibliographie. Ouvrages généraux.** V. Barbé-Bouchard et M. Hérial, *Droit rural*, Ellipses, éd. Marketing SA, 2007, n°132 et s., p. 51. – S. Crevel, *Contrat de travail à salaire différé*, in *Lamy Droit des régimes matrimoniaux, successions et libéralités*, ouvr. Coll. Ss dir. D. Beignier, R. Cabrillac et H. Lecuyer, Lamy, 2007, n°288-49 et s. ; *Dict. perm. Entreprise agricole*, V° *Salaire différé*. – Ch. Dupeyron, J.-P. Théron et J.-J. Barbiéri, *Droit agricole*, 2^e vol., *Droit foncier*, Economica, 1988, n°102 et s., p.72 – J. Flour et H. Souleau, *Les successions*, Armand Colin, 3^e éd. 1991, n°266 et s. p. 184.- M. Grimaldi, *Droit civil*,

certain auteurs évoquent une possible disparition prochaine de celui-ci³⁶¹), l'un au bénéfice du descendant de l'exploitant, l'autre au profit du conjoint survivant du chef d'exploitation, leur fondement trouvant leur source dans l'équité: "on y retrouve les grands traits de l'enrichissement sans cause³⁶²".

§1.- Conditions à remplir

A) Conditions tenant au descendant de l'exploitant

successions, Littec, 6éd. 2001, n°540, p.532. – L. Lorvellec, *Droit rural*, Masson, Paris, 1987, n°104 et s., p. 56. – F. Roussel, V° *Successions agricoles, Salaire différé*, Fasc. 10. **Articles et thèses.** – J.-M. de Bermond de Vaulx, *Le contrat de travail à salaire différé (Origine et régime depuis la loi d'orientation agricole du 5 août 1960)* : JCP G 1965, I, 189. – Blanc, *le contrat de travail à salaire différé favorise-t-il le mariage ?*: *Gaz. Pal.* 1940, 1, doct. P. 40. – C. Castella, *Retour sur le contrat de salaire différé du descendant au vu de la jurisprudence récente : observations sur la pérennité d'une singularité du monde agricole* : RD rur. 2010, étude 10 ; Dr. Famille 2010, étude 5. – P. Catala, *Les règlements successoraux depuis les réformes de 1938 et l'instabilité économique*, thèse Montpellier, 1954. – P. Esmein, *Le contrat de travail à salaire différé* : JCP 1939, I, 134. – FERGANI, *Le travail agricole à salaire différé*, thèse Paris, 1954. – M.-O. GAIN, *Un contrat très spécial: le contrat de travail à salaire différé*: JCP N 1999, P.885; *Le créancier de salaire différé dans la législation récente* : JCP N 203, p. 488. – J.-M. Gilardeau, *Commentaire du volet foncier de la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980* : JCP N 1980, IV, 7644. – Goujon, *Un élément du statut des aides familiaux : le salaire différé* : RD rur. 1972, p. 243. – A. Grandroute, *A propos du salaire différé* : RD rur. 1993, p. 371. – Humbert, *Une étape vers la transmission héréditaire intégrale de l'exploitation agricole. Le contrat de salaire différé*, thèse Lyon, 1942. – A. Jallais, *Le contrat de travail à salaire différé* : JCP N 1981, I, p. 274. – L. Josserand, *Les dernières étapes du dirigisme contractuel : le contrat légal (contrat dit de salaire différé)* : DH 1940, chron. p. 5. – D. Martin, *L'entreprise agricole dans les régimes matrimoniaux*, LGDJ, 1974 ; *Les incidences sur les intérêts patrimoniaux de la famille* : RD rur. 1980, p. 464. – R. Marty, *Les réformes récentes du droit successoral en vue de lutter contre le morcellement de certains biens et spécialement des exploitations rurales à caractère familial* : JCP G 1941, I, 182. – Mathieu, *La créance résultant du contrat de salaire différé* : Jour. Not. 1947, art. 42104. – J. Prevault, *Vers un élargissement du concept de salaire différé*, in *études dédiées à Alex Weill*, coéd. Dalloz-Litec, 1983, p. 433. – F. Roussel, *Salaire différé et régimes matrimoniaux, Brefs propos* : JCP N 1995, IV, 3415, p. 985. – X. Savatier, *Réflexions sur le salaire différé à la lumière de la jurisprudence récente de la Cour de cassation*, Rapp. C. cass. 1996, Doc. Fr., Paris, 1997, p. 205. – Sicard, *L'évolution de la notion de contrat de travail à salaire différé* : *Rép. Commaille* 1961, doct. p. 17

³⁶¹ V.P. Sterlin et C. Sterlin, *Vers la disparition du salaire différé?*: *Gaz. Pal.* 6-7 mai 1994, doct. P. 9.

³⁶² H. BOSSE-PLATIERE, F. COLLARD, B. TRAVELY, T. TAURAN, B. GRIMONPREZ, *DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013, P.289.

Le descendant d'un exploitant agricole qui, âgés de plus de dix-huit ans, participe directement et effectivement à l'exploitation, sans être associé aux bénéfices ni aux pertes (sinon les avantages inhérents à la communauté de vie) et qui ne reçoit pas de salaire en argent en contrepartie de sa collaboration, est réputé légalement bénéficiaire d'un contrat de travail à salaire différé sans que la prise en compte de ce salaire pour la détermination des parts successorales puisse donner lieu au paiement d'une soulte à la charge des cohéritiers : le salaire s'ajoute aux droits successoraux dudit descendant (C. rur., art. L. 321-13).

Le taux annuel du salaire sera égal, pour chacune des années de participation, à la valeur des deux tiers de la somme correspondant à 2 080 fois le taux du salaire minimum interprofessionnel de croissance en vigueur, soit au jour du partage consécutif au décès de l'exploitant, soit au plus tard à la date du règlement de la créance, si ce règlement intervient du vivant de l'exploitant.

Les sommes attribuées à l'héritier de l'exploitant au titre dudit contrat de travail à salaire différé sont exemptes de l'impôt sur le revenu en application de l'article 81 du code général des impôts.

Les droits du descendant sont donc réglés comme s'il avait passé un contrat de travail avec ses parents lui assurant, ultérieurement, le paiement des services rendus à l'exploitation familiale, d'où l'expression « contrat de travail à salaire différé ». Mais ces termes ne doivent pas faire illusion. Aucun accord ne lie les parties qui sont en relation de travail. Le descendant, qui réunit objectivement les conditions, bénéficie d'un droit légal à rémunération qui est repoussé au décès du débiteur. Ce droit a un caractère d'ordre public et constitue un bien propre dont la dévolution, par dérogation aux règles du droit civil et nonobstant toutes conventions matrimoniales, est exclusivement réservée à ses enfants vivants ou représentés (C. rur., art. L. 321-14). Le droit du travail n'est pas applicable en la matière (C. rur., art. L. 321-20).

Si le descendant est marié et si son conjoint participe également à l'exploitation dans les conditions mentionnées à l'article L. 321-13, chacun des époux sera réputé légalement bénéficiaire d'un contrat de travail à salaire différé au taux précité ; en cas de divorce ou de séparation de corps prononcée aux torts exclusifs de l'époux qui n'est pas le descendant de l'exploitant, ledit époux perdra le bénéfice desdites dispositions.

En cas de prédécès du descendant marié, si celui-ci laisse de son mariage un ou plusieurs enfants âgés de moins de dix-huit ans, le conjoint survivant qui participe à l'exploitation bénéficie des droits explicités jusqu'à ce que le plus jeune des enfants ait atteint sa dix-huitième année ou achevé les études poursuivies dans un établissement d'enseignement agricole ; en revanche, si ces enfants et petits-enfants n'ont jamais travaillé sur un fonds rural, ils sont privés desdits droits sauf si, lors du règlement de la créance, de la donation-partage ou du décès de l'exploitant, ils se trouvent encore soumis à l'obligation scolaire ou poursuivent leurs études dans un établissement d'enseignement agricole (C. rur., art. L. 321-16 et -18).

Ainsi, cette mesure, qu'est la créance de salaire différé, est d'abord motivée par un souci d'équité. Elle permet de rétablir un certain équilibre entre l'enfant qui a fait prospérer l'exploitation familiale sans tirer un revenu de son travail et les autres enfants. En second lieu, elle facilite le règlement de la soulte due aux copartageants en cas d'attribution préférentielle de la propriété familiale à l'héritier exploitant (vue supra).

Enfin, il convient de s'interroger sur la qualité des bénéficiaires, en distinguant toujours selon le régime matrimonial des époux: dans le cadre d'un régime de communauté universelle, la Cour de cassation a précisé pour la première fois en 2012 que le salaire différé sera une dette de communauté³⁶³.

Ainsi, la dette résultant d'un contrat de travail de salaire entrera définitivement en communauté.

Comme l'ont rappelé M. R. LEGUIDEC et M. H. BOSSE-PLATIERE³⁶⁴, "*Cette affirmation est à l'opposé de la solution admise lorsque les époux sont mariés sans contrat. Sous un régime de communauté réduite aux acquêts, la dette de salaire différé n'entre pas en communauté : elle constitue une dette personnelle de l'exploitant et à ce titre est une dette de*

³⁶³ Cass. 1re civ., 18 janv. 2012, n° 10-24.892, FS-P+B+I : JurisData n° 2012-000381 ; JCP N 2012, 1118.

³⁶⁴ R. LE GUIDEC et H. BOSSE-PLATIERE, Chronique Droit patrimonial de la famille, Revue de Droit rural LexisNexis n° 404, Juin 2012, chron. 2.

*sa succession. Après un débat doctrinal, cette dernière règle a été affirmée par la Cour de cassation, dans un arrêt de principe*³⁶⁵.

B) Conditions tenant au conjoint survivant de l'exploitant

Le conjoint survivant du chef d'une exploitation agricole ou de l'associé exploitant une société dont l'objet est l'exploitation agricole qui justifie par tous moyens avoir participé directement et effectivement à l'activité de l'exploitation pendant au moins dix années, sans recevoir de salaire ni être associé aux bénéfices et aux pertes de celle-ci, bénéficie d'un droit de créance d'un montant égal à trois fois le salaire minimum de croissance annuel en vigueur au jour du décès dans la limite de 25 % de l'actif successoral.

Ce droit est garanti sur la généralité des meubles par le privilège inscrit au 4° de l'article 2331 du code civil, sur la généralité des immeubles par le privilège inscrit au 2° de l'article 2375 du code civil et sur les immeubles par une hypothèque légale.

Le cas échéant, le montant des droits propres du conjoint survivant dans les opérations de partage successoral est diminué de celui de cette créance (Article L321-21-1 du Code rural³⁶⁶).

C) Condition d'existence de la dette : ascendant exploitant agricole

Lorsque les deux parents ont successivement la qualité d'exploitant, le contrat de salaire différé est unique et le descendant peut exercer son droit de créance sur l'une ou l'autre des successions.

Ainsi, dans une affaire récente, un descendant avait demandé à bénéficier d'une créance de salaire différé après avoir participé à l'exploitation de son père, puis, au décès de ce dernier, à l'exploitation reprise par sa mère. Pour faire droit à sa demande, les juges d'appel

³⁶⁵ Cass. 1re civ., 19 févr. 1985, Jorga c/ Cts Jorga : Bull. civ. 1985, I, n° 70 ; RTD civ. 1986, p. 162. – Adde Fr. Roussel, Salaire différé et régimes matrimoniaux : JCP N 1995, prat. 3415; et a été confirmée depuis: Cass. 1re civ., 10 juill. 1996, n° 94-17.016 : JurisData n° 1996-003062 ; Bull. civ. 1996, I, n° 316 ; JCP N 1997, prat. 4140, p. 1234, obs. R. Le Guidec.

³⁶⁶ Article modifié par l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 54 (V) JORF 24 mars 2006).

avaient distingué chacune des successions, les ascendants étant en l'espèce des exploitants successifs et non des coexploitants. Par suite, la créance consécutive au travail sur l'exploitation antérieure au décès du père constituait une dette de sa succession et celle résultant de la participation à l'exploitation dirigée par sa mère, une dette de la succession de celle-ci.

Cette décision n'a pas trouvé grâce devant la Cour de cassation. Que les parents soient exploitants successifs ou coexploitants, dans l'un et l'autre cas le descendant peut se prévaloir d'un contrat unique. La première chambre civile l'a donc rappelé, et dans le chapeau qui ouvre l'arrêt rendu sous le visa de l'article L. 321-17 du code, elle a précisé que le descendant peut exercer son droit de créance sur l'une ou l'autre des successions. Cette précision est importante. Jusqu'à présent, la Haute juridiction ne l'avait expressément formulée qu'à propos d'ascendants coexploitants.

Ainsi, dans l'affaire rapportée, le descendant pouvait exercer son entier droit de créance sur la succession de sa mère, le montant de la rémunération étant légalement limité à une période de 10 années de collaboration³⁶⁷.

D) Preuve des conditions requises

La preuve de la participation à l'exploitation agricole dans les conditions définies aux articles L. 321-13 à L. 321-18 peut être apportée par tous moyens.

En vue de faciliter l'administration de cette preuve, les parties peuvent, en théorie, effectuer chaque année une déclaration à la mairie, laquelle devra être visée par le maire qui en donnera récépissé. En pratique, ladite déclaration a, bien évidemment, rarement lieu.

Le descendant qui revendique la créance de salaire différé doit également rapporter la preuve de l'absence de rémunération de son travail.

Dans une affaire, une descendante ayant participé à l'exploitation de ses parents avait demandé à bénéficier d'une créance de salaire différé. Les juges d'appel avaient accueilli cette

³⁶⁷ Cass. 1re civ., 23 janv. 2008, N° 06-21.301, n° 81 P + B, Savary c/ Debrouse et a.

prétention, sans s'attacher aux conclusions d'une autre descendante rappelant que sa sœur devait démontrer qu'elle n'avait reçu aucune contrepartie pour sa collaboration à l'exploitation. A l'appui de leur décision faisant droit à la demande de salaire, ils avaient énoncé qu'il n'était pas soutenu que l'intéressée avait bénéficié d'une participation aux résultats de l'exploitation, ni même perçu un salaire.

La censure de la Cour de Cassation était inéluctable. Elle a été prononcée pour violation des articles L. 321-13 du code 1315 du code civil et 4 du NCPC (devenu le code de procédure civile). C'était en effet inverser la charge de la preuve et méconnaître l'objet du litige. La charge de la preuve incombe au demandeur. Il est acquis que ce principe général du droit s'applique à la preuve de l'absence de rémunération. Il appartenait donc à la descendante qui prétendait au salaire différé d'établir qu'elle répondait à toutes les conditions requises par la loi et, notamment, qu'elle n'avait reçu aucune contrepartie pour sa collaboration³⁶⁸.

§2.- Paiement du salaire différé

A) Moment du versement

Le bénéficiaire d'un contrat de salaire différé exerce son droit de créance après le décès de l'exploitant et au cours du règlement de la succession ; cependant l'exploitant peut, de son vivant, remplir le bénéficiaire de ses droits de créance, notamment lors de la donation-partage à laquelle il procéderait.

Toutefois, le bénéficiaire qui ne serait pas désintéressé par l'exploitant lors de la donation-partage comprenant la majeure partie des biens, et alors que ceux non distribués ne seraient plus suffisants pour le couvrir de ses droits, peut lors du partage exiger des donataires le paiement de son salaire.

Concernant le règlement du vivant de l'exploitant : il est à noter que l'acte doit caractériser la commune intention des parties.

³⁶⁸ Même arrêt que celui dernièrement cité, en note précédente: Cass. 1re civ., 23 janv. 2008, n° 06-21.301, F-P+B, Bodin, épouse Savary c/ Bodin, épouse Debroise et a. : JurisData n° 2008-042371, arrêt commenté par Arnaud Martinon, in *Mise en oeuvre du contrat de travail à salaire différé du descendant d'exploitants agricoles*, La Semaine Juridique Social - 1er Avril 2008 - n° 14.

En effet, un arrêt en date du 29 juin 2011³⁶⁹ traite d'une des difficultés récurrentes du contrat de travail à salaire différé : le règlement du vivant de l'exploitant.

Ainsi que Messieurs R. LEGUIDEC et H. BOSSE-PLATIERE l'ont commenté, "*À l'origine de l'institution – décret-loi du 29 juillet 1939 – seul un règlement au moment du décès de l'exploitant était envisagé. Ce n'est qu'à partir de la loi d'orientation agricole du 5 août 1960 que l'exploitant a eu la faculté "de remplir le bénéficiaire de ses droits de créance, notamment lors de la donation-partage à laquelle il procéderait" (C. rur. et pêche marit., art. L. 321-17). Cette genèse éclaire l'originalité de cette modalité de règlement : dans tous les cas, la créance naît au décès et en principe, elle est exigible à cette date ; ce n'est que par une faveur législative, sous la forme d'un tempérament, que l'exploitant peut de son vivant désintéresser le créancier. Mais, même dans un tel cas, ce désintéressement n'est que provisoire : il convient de faire les comptes au décès. Ainsi s'explique cette curieuse règle posée à l'alinéa 2 de l'article L. 321-17, embarrassante pour le notariat, car à rebours des principes élémentaires d'une donation-partage : "toutefois, le bénéficiaire, (...), qui ne serait pas désintéressé par l'exploitant lors de la donation-partage comprenant la majeure partie des biens, et alors que ceux non distribués ne seraient plus suffisants pour le couvrir de ses droits, peut lors du partage exiger des donataires le paiement de son salaire"*³⁷⁰.

Ainsi, ledit arrêt pose clairement le principe que "*si l'exploitant peut, de son vivant, remplir le bénéficiaire d'un contrat de travail de salaire différé de ses droits de créance, (...) c'est à la condition que soit caractérisée la commune intention des parties de procéder à un tel paiement*".

Il est à préciser que lesdits droits de créance ne peuvent en aucun cas, et quelle que soit la durée de la collaboration apportée à l'exploitant, dépasser, pour chacun des ayants droit, la somme représentant le montant de la rémunération due pour une période de dix années, et calculée sur les bases fixées au deuxième alinéa de l'article L. 321-13, comme nous l'avons vu.

³⁶⁹ Cass. 1re civ., 29 juin 2011, n° 10-11.275 : JurisData n° 2011-012928 ; JCP N 2011, 1241, obs. G. Rivière ; publié au Bulletin.

³⁷⁰ R. LE GUIDEC et H. BOSSE-PLATIERE, Chronique *Droit patrimonial de la famille*, Revue de Droit rural LexisNexis n° 404, Juin 2012, chron. 2.

Le paiement du salaire différé ou l'attribution faite au créancier, pour le remplir de ses droits de créance, ne donne lieu à la perception d'aucun droit d'enregistrement. Les délais et modalités de paiement sont fixés, s'il y a lieu, dans les conditions prévues à l'article 924-3 du code civil sur l'indemnité de réduction (article L321-17 du Code rural³⁷¹).

Enfin, précisons que les droits de créances résultant du contrat de salaire différé sont garantis sur la généralité des meubles par le privilège inscrit à l'article 2331, 4°, du code civil, sur la généralité des immeubles par le privilège inscrit à l'article 2375, 2°, du code civil et sur les immeubles par une hypothèque légale (article L321-21 du même code), et que la durée de la prescription de l'action en reconnaissance d'une créance de salaire différée vient d'être ramenée à cinq ans³⁷² (et non plus trente, la Cour de cassation faisant auparavant application de l'article 2262 C.civ).

Dans le cas de parents exploitants successifs : la règle veut que le montant soit calculé selon les dispositions légales en vigueur lors de l'ouverture de la succession du parent second exploitant.

En effet, la Cour de cassation³⁷³ a énoncé le 29 juin 2011 une nouvelle solution : lorsque la collaboration à l'exploitation était d'une durée inférieure à dix années lors du décès d'un de ses parents, et qu'elle s'est poursuivie avec l'autre parent, la créance de salaire différé, résultant de cet unique contrat de travail, n'est pas née en son entier, à l'ouverture de la première succession, et le montant doit être calculé selon les dispositions légales en vigueur lors de l'ouverture de la seconde succession.

Comme l'ont observé M. R. Le Guidec et M. H. Bosse-Platière³⁷⁴, *"Dans un pareil cas, la Cour de cassation énonce pour la première fois que « la créance n'est pas née en son entier à l'ouverture de la première succession », et que le bénéficiaire peut donc prétendre au reste de sa créance au décès du second des parents, le montant étant alors calculé selon les dispositions légales en vigueur à cette date. La solution retenue dans l'arrêt de 2011 est peut-être davantage dictée par des considérations d'opportunité que par la technique juridique. La*

³⁷¹ Article modifié par la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 13 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1^{er} janv 2007.

³⁷² C. civ., art. 2224, réd. L. N° 2008-561, 17 juin 2008, art. 1^{er} et 26,11 et III : JO, 18 juin.

³⁷³ Cass. 1^{re} civ., 29 juin 2011, n° 10-16.919 : JurisData n° 2011-019284 ; JCP G 2011, 1044, obs. Fr. Roussel.

³⁷⁴ R. LE GUIDEDEC et H. BOSSE-PLATIERE, Chronique *Droit patrimonial de la famille*, Revue de Droit rural LexisNexis n° 404, Juin 2012, chron. 2.

réforme de la prescription par la loi du 17 juin 2008 ayant réduit, de manière drastique, la prescription de la demande de trente ans à cinq ans, le risque était grand que dans les hypothèses de parents codébiteurs, la créance se trouve éteinte cinq ans après le décès du premier. La nouvelle solution permet de faire naître – une partie ? – de la créance au décès du second. La loi applicable pour son calcul sera la loi en vigueur à cette date et la prescription pourra commencer à courir également à compter du second décès".

B) Régime fiscal de la dation en paiement

Peuvent être transmis certains biens de l'exploitation à l'enfant, successeur de son père, à titre de dation en paiement pour le règlement de son salaire différé³⁷⁵ : transfert de matériel, de cheptel ou du fonds agricole, ou encore de terres.

1) Droits d'enregistrement

Un tel allotissement ne donne lieu à la perception d'aucun droit d'enregistrement (articles L321-17 al 4 du Code rural et 1037 du C.G.I.), sauf cas d'attribution d'un immeuble, où une taxe de publicité foncière ou un droit d'enregistrement de 0,71498 % est dû (article 1020 du C.G.I.), à l'exclusion de tout droit de partage de 2,50%.

2) TVA dans le cadre de la dation par remise de cheptel

L'aide familial agricole, qui n'est pas associé aux bénéfices et aux pertes et ne perçoit pas de rémunération en argent, dispose d'une créance de salaire différé sur la succession de l'exploitant. Ce dernier peut, de son vivant, désintéresser de sa créance le bénéficiaire du salaire différé en lui remettant tout ou partie de son cheptel à l'occasion d'une donation partage.

Ce transfert de propriété est assimilé à une vente à concurrence du montant de la créance détenue par l'aide familial. Il s'accompagne des conséquences suivantes lorsque le

³⁷⁵ Comme nous l'avons vu supra : Les formes de la transmission, La transmission entre vifs, Transmission immédiate, La transmission à titre onéreux, Incidences fiscales.

cheptel constituait un bien en stock chez le vendeur et que l'ancien aide familial exerce, à titre personnel, une activité agricole.

- a) Cas où l'exploitant et l'ancien aide familial sont tous deux redevables de la TVA sur la totalité de leurs opérations agricoles

L'exploitant comprend dans sa base d'imposition à la TVA, la valeur du cheptel dont la propriété a été transférée, à concurrence du montant de la créance de salaire différé.

L'ancien aide familial déduit la taxe qui lui a été facturée.

Si la vente du cheptel est effectuée dans le cadre de la transmission de la totalité de l'exploitation, la vente peut, sous certaines conditions, ne pas être soumise à la TVA.

- b) Cas où l'exploitant agricole et l'aide familial sont placés sous le régime du remboursement forfaitaire agricole

En principe, l'aide familial ne peut pas délivrer de bulletin d'achat, de bon de livraison ou d'attestation annuelle. Par conséquent, l'exploitant n'est pas autorisé à demander à bénéficier du remboursement forfaitaire sur le montant de la transaction.

Toutefois, le vendeur pourra bénéficier du remboursement forfaitaire si l'aide familial vend des animaux en France à des redevables de la TVA ou dans un autre État membre de la Communauté européenne ou à l'exportation (CGI, art. 298 quinquies-I et DB 3 I 222). .

- c) Cas où l'exploitant agricole est soumis à la TVA sur la totalité de ses opérations agricoles et l'aide familial relève du régime du remboursement forfaitaire agricole

L'exploitant comprend dans sa base d'imposition à la TVA, la valeur des biens dont le transfert a servi à éteindre la créance de salaire différé. L'aide familial ne peut pas déduire la taxe qui lui a été facturée.

- d) Cas où l'exploitant agricole relève du régime du remboursement forfaitaire et l'aide familial est soumis à la TVA sur la totalité de ses opérations agricoles

L'exploitant n'étant pas redevable de la TVA ne peut pas la facturer.

Il peut, en revanche, bénéficier du remboursement forfaitaire à concurrence du montant de sa dette de salaire différé si la réalisation de cette opération n'entraîne pas le dépassement des limites d'application de ce régime.

L'aide familial ne peut pratiquer aucune déduction.

3) Impôts directs

Le paiement de la créance par dation en paiement d'animaux (ou d'autres produits de l'exploitation) constitue une recette pour l'appréciation des limites du forfait de l'ascendant débiteur (le descendant étant lui, exonéré). L'exploitant peut en outre, sous certaines conditions, déduire de son bénéfice imposable le salaire différé versé de son vivant.

C) Renonciation au contentieux

Dans la pratique, le contentieux est abondant en la matière.

En effet, il est difficile de prouver dans les faits que l'on n'a pas été rémunéré.

Il convient donc de préconiser au maximum la rédaction d'un pacte de famille du vivant du débiteur, afin que cet outil puisse favoriser la transmission du fonds agricole, avec plus de sérénité. Il pourra s'agir de la donation-partage.

L'article 1130 du code civil dispose, à ce titre, que "*les choses futures peuvent être l'objet d'une obligation.*"

On ne peut cependant renoncer à une succession non ouverte, ni faire aucune stipulation sur une pareille succession, même avec le consentement de celui de la succession duquel il s'agit, que dans les conditions prévues par la loi".

Il n'est donc pas possible en droit français de conclure un acte portant sur la transmission d'une succession non encore ouverte, c'est-à-dire lorsque la personne dont on considère la succession est toujours en vie, hormis certains actes juridiques qui sont néanmoins possibles (cas de donations, donations-partages, etc...). C'est le principe de la prohibition des pactes sur succession future énoncé audit article 1130 alinéa 2 du Code civil précité.

L'arrêt du 7 janvier 1992 rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation³⁷⁶ a posé le principe que le bénéficiaire d'un contrat de salaire différé n'a pas la possibilité d'y renoncer du vivant de l'exploitant.

Sans doute s'est elle basée sur le fait que il est toujours possible au bénéficiaire de cette créance de renoncer postérieurement à l'ouverture de la succession à son bénéfice ou de ne pas revendiquer sa créance.

Mais le législateur a pourtant institué au 1er janvier 2007 le régime de la renonciation anticipée à l'action en réduction (articles 929 et 930 du Code civil), dont on pourrait s'inspirer en la matière, afin de pouvoir transmettre avec succès le fonds agricole.

En 2010, à la question d'un changement en ce sens posée par M. Marc Le Fur à Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, quant au régime juridique du contrat de salaire différé en matière agricole³⁷⁷, il a été répondu "*qu'il n'était pas prévu d'étendre à la créance de salaire différé le mécanisme de la renonciation anticipée à l'action en réduction à l'encontre d'une libéralité issue de la loi du 23 juin 2006, lequel n'est, en tout état de cause, pas une renonciation anticipée à la réserve héréditaire dans la mesure où cette renonciation ne prive pas l'héritier de sa part réservée dès lors que les libéralités n'excèdent pas la quotité disponible*".

³⁷⁶ Pourvoi n° 89-20.456, publié au Bulletin 1992 I N° 11 p. 7.

³⁷⁷ Question N° : 69185, publiée au JO le : 26/01/2010 page : 756-réponse publiée au JO le : 13/07/2010 page : 7913

Pourtant, si lesdites libéralités excèdent la quotité disponible, la réserve se voit d'autant amputée...exactement comme il se produirait avec une renonciation à salaire différé, si cette dernière était licite!

Rendre efficace un tel pacte de famille faciliterait une transmission réussie du fonds agricole, en trouvant par exemple dans certains cas une transaction sur le montant de la créance (dont les modalités de calcul sont aujourd'hui complètement dépassées) avec une renonciation sur la différence qu'il pourrait y avoir par rapport à la valeur réelle de l'exploitation (le créancier renonçant ayant déjà auparavant bénéficié de certains avantages en échange)...sans bien évidemment de requalification en donation indirecte!

Section VII.- Le mandat de protection future, disposition essentielle de la loi sur les tutelles

D'après la loi réformant la protection juridique des majeurs du 5 mars 2007, le mandat de protection future a pour objectif de protéger les personnes vulnérables.

A titre d'exemple, il pourra s'agir d'un chef d'exploitation désireux de transmettre son entreprise agricole à l'un de ses enfants, mais soucieux des intérêts d'un des autres, handicapé.

Le décret du 30 novembre 2007, paru le 2 décembre de la même année, rend possible la mise à disposition du formulaire permettant aux particuliers d'établir un tel mandat. Ce mandat pourra prendre effet à partir du 1er janvier 2009.

Il s'agit d'un contrat qui permet à une personne d'organiser à l'avance sa protection, ou celle de son enfant handicapé, en choisissant celui ou celle qui sera chargé de s'occuper de ses affaires le jour où elle ne pourra plus le faire elle-même, en raison de son âge ou de son état de santé.

Le but est de permettre à chacun d'organiser lui-même sa protection et d'éviter ainsi le recours à une mesure judiciaire de curatelle ou de tutelle.

Quant au champ d'application, le mandat de protection future peut concerner la personne, les biens ou seulement l'un des deux.

Ledit mandat s'exerce en principe, à titre gratuit. Il peut cependant être prévu une rémunération ou indemnisation de la personne mandataire.

Le mandataire désigné pourra être contrôlé par une personne physique ou morale qui sera identifiée lors de la confection du dossier.

En cas de difficulté, toute personne, y compris la personne protégée elle-même, pourra saisir le juge des tutelles.

Ce juge pourra prendre toute mesure pour préserver les intérêts de la personne protégée.

Il est donc possible en matière rurale d'établir un mandat de protection future, exécuté depuis le 1er janvier 2009.

Les notaires ou les avocats peuvent donc recevoir de tels mandats, étant précisé qu'ils peuvent produire effet depuis le 1er janvier 2009, et à condition qu'il soit établi par un juge ou par le conseil de famille que le mandant ne peut plus pourvoir seul à ses intérêts.

Le décret précité précise dans les détails les droits et les devoirs du mandant et du mandataire, qui devra "veiller aux intérêts patrimoniaux" de la personne protégée, jusqu'à ses "animaux domestiques".

Dans la pratique, la réforme, et notamment cette mesure de mandat de protection future, a pour but de permettre, d'une part, de soulager la justice (700 000 personnes sont sous protection juridique, soit 1 adulte sur 80) et d'autre part, de rassurer les personnes âgées et les parents d'enfants handicapés sur l'avenir, y compris celui rural.

CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

Le mécanisme de la "transmission à cause de mort" offre tout un panel d'outils dont l'objet est de sauvegarder la continuité de l'activité de l'entreprise agricole à la suite du décès de l'exploitant agricole, sans démantèlement.

Reste à savoir lesquels utiliser eu égard à la personne du cédant et du cessionnaire, et au moment le plus propice.

Jusqu'à la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, aucune disposition spéciale n'organisait véritablement la transmission à cause de mort d'une entreprise agricole par son exploitant, si bien que ce dernier ne disposait que de mesures tirées du droit des successions mal adaptées à l'opération en cause et n'assurant à l'entreprise agricole qu'un avenir incertain.

Les différents outils de transmission à cause de mort "tenant à la personne" de l'exploitant agricole permettent désormais à un chef d'exploitation d'anticiper de son vivant, certains écueils liés à la reprise.

Cependant, il est des risques à éviter qui diffèrent "selon le patrimoine" en question, si bien que certains outils conviendront davantage à certaines exploitations agricoles plus qu'à d'autres.

Chapitre II.- Les outils de transmission tenant au patrimoine

La transmission d'une entreprise agricole requière des outils qui peuvent différer selon le patrimoine en cause.

Ces différents outils accompagnent l'exploitant cédant et/ou le repreneur à la transmission, et sont destinés à rendre compte de la faisabilité de la transmission envisagée par l'exploitant cédant, eu égard au patrimoine agricole.

Devront donc être analysés, dans le cadre de ce chapitre, les outils de transmission de l'entreprise agricole à cause de mort qui tiennent au patrimoine, au même titre qu'ils doivent être utilisés dans la pratique, c'est-à-dire au cas par cas.

Section I.- Le mandat posthume

§1.- Dispositif civil

La loi du 23 juin 2006 a instauré, depuis le 1er janvier 2007, le mandat à effet posthume, offrant dorénavant la faculté à toute personne de désigner de son vivant, sous certaines conditions, un ou plusieurs mandataires, personnes physiques ou personnes morales, qui seront chargés après son décès d'administrer ou de gérer tout ou partie du patrimoine successoral pour le compte et dans l'intérêt d'un ou plusieurs héritiers identifiés (art. 812 du code civil), le mandataire pouvant être un héritier.

Dans la pratique, ledit mandat trouve à s'exercer en présence, d'une part, d'un patrimoine successoral complexe ou comprenant une entreprise et, d'autre part, d'héritiers trop jeunes ou inexpérimentés. (C. civ., art. 812). Il s'agit donc d'un atout majeur lors de la transmission successorale d'une entreprise agricole dévolue à un jeune agriculteur, pas encore en mesure d'en assurer la gestion.

Cette innovation est très souple ; elle peut ne concerner que certains héritiers tels que des incapables, mineurs ou majeurs, et une partie seulement de la succession, par exemple une

entreprise agricole. Pareillement, la succession peut être administrée par plusieurs mandataires à effet posthume en fonction de sa consistance (exploitation agricole, immeubles, etc.).

L'article 812-1-1 du code civil précise que ledit mandat n'est valable que s'il est justifié par un intérêt sérieux et légitime au regard de la personne de l'héritier ou du patrimoine successoral, cet intérêt devant être précisément motivé. Les conditions de validité du mandat, qu'il s'agisse de l'intérêt sérieux et légitime ou de la capacité du mandataire, doivent persister pendant toute la durée d'exécution du mandat.

Ce mandat est confié pour une durée ne pouvant excéder deux ans, prorogable une ou plusieurs fois par décision du juge, saisi par un héritier ou par le mandataire. Toutefois, il peut être donné pour une durée de cinq ans, prorogable dans les mêmes conditions, en raison de l'inaptitude, de l'âge du ou des héritiers, ou de la nécessité de gérer des biens professionnels.

Ce mandat doit être donné et accepté en la forme authentique; en outre, il doit être accepté avant le décès du mandant par le mandataire. Préalablement à son exécution, le mandant et le mandataire peuvent y renoncer après avoir notifié leur décision à l'autre partie.

Ledit mandataire a le pouvoir d'effectuer les actes conservatoires et les actes d'administration sur les biens successoraux, mais les actes qu'il réalise sont sans effet sur l'option héréditaire. Tant qu'aucun héritier n'a accepté la succession, le mandataire ne peut effectuer que les actes conservatoires (C. civ., art. 812-1-3). Ses pouvoirs s'exercent sous réserve de ceux qui ont été confiés à l'exécuteur testamentaire. Par contre, en cas de concurrence, la compétence de l'exécuteur testamentaire prime.

En outre, l'article 812-2 du code civil précise que le mandat est gratuit sauf si une rémunération a été prévue par convention. En effet, « s'il est prévu une rémunération, celle-ci doit être expressément déterminée dans le mandat. Elle correspond à une part des fruits et revenus perçus par l'hérédité et résultant de la gestion ou de l'administration du mandataire. En cas d'insuffisance ou d'absence de fruits et revenus, elle peut être complétée par un capital ou prendre la forme d'un capital ».

Et selon l'article 812-3 du code civil, la rémunération du mandataire ouvre droit à réduction lorsqu'elle a pour effet de priver les héritiers de tout ou partie de leur réserve. Les héritiers visés par le mandat, ou leurs représentants, ont la faculté de demander en justice la révision de ladite rémunération lorsqu'ils justifient de la nature excessive de celle-ci au regard de la durée ou de la charge résultant du mandat.

Enfin, le mandat prend fin par l'un des événements suivants :

- l'arrivée du terme prévu ;
- la renonciation du mandataire ;
- la révocation judiciaire, à la demande d'un héritier intéressé ou de son représentant, en cas d'absence ou de disparition de l'intérêt sérieux et légitime ou de mauvaise exécution par le mandataire de sa mission ;
- la conclusion d'un mandat conventionnel entre les héritiers et le mandataire titulaire du mandat à effet posthume ;
- l'aliénation par les héritiers des biens mentionnés dans le mandat ;
- le décès ou la mise sous mesure de protection du mandataire personne physique, ou la dissolution du mandataire personne morale ;
- le décès de l'héritier intéressé ou, en cas de mesure de protection, la décision du juge des tutelles de mettre fin au mandat.

§2.- Incidences fiscales

L'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2007 a apporté des modifications:

Auparavant, la rémunération du mandataire était une charge de la succession en application des dispositions de l'article 812-3 du code civil, non constitutive d'un passif répondant aux critères de déductibilité des dettes fixés par l'article 768 du code général des impôts. Par conséquent, la déductibilité de cette rémunération au passif successoral ne pouvait être admise.

Cependant, l'article 30 de ladite loi introduit dans le code général des impôts un article 775 quinquies selon lequel "la rémunération du mandataire à titre posthume, déterminée de

façon définitive dans les six mois suivant le décès, est déductible de l'actif de succession dans la limite de 0,5% de l'actif successoral géré. Cette déduction ne peut excéder 10.000€".

Ainsi, la limitation de la rémunération du mandataire, qui semblait être une des conditions de l'accord du Gouvernement sur l'amendement proposé par le Sénat, ne concerne que la transmission d'un patrimoine supérieur à 2.000.000€. Pour l'appréciation de ce plafond, la référence à l'actif successoral semble permettre un calcul sur l'actif brut, quel que soit l'actif net taxable, c'est-à-dire sans réduire le passif, et sans tenir compte des exonérations partielles ou totales des droits en fonction de la nature des biens transmis.

Par ailleurs, la rémunération devant être définitivement fixée dans les six mois du décès, toute contestation sur cette dernière entraînera la perte du droit à déduction. De même, dans l'hypothèse où le mandataire aurait droit à une partie des revenus des biens dépendant de la succession, il ne peut être tenu pour acquis que l'Administration accepte une évaluation provisoire.

En conséquence, l'Administration est donc revenue sur sa première analyse, fondée sur la nature de la dette qui constitue une charge de la succession et prend naissance à la suite du décès, et non une dette du défunt, exprimée dans l'instruction du 22 novembre 2007 (BOI 7 G-7-07). Ainsi, la déduction est-elle une déduction en "opportunité" comme celle des frais de succession et des indemnités versées par les héritiers qui licencient le personnel employé à titre privé par le défunt.

Il est à noter que la présentation du mandat à effet posthume à la formalité de l'enregistrement donne lieu à la perception du droit fixe de 125 € prévu à l'article 680 du Code Général des impôts.

Section II.- la transmission à cause de mort du droit au bail

Comme nous l'avons vu³⁷⁸, lorsque l'entreprise agricole comprend des biens fonciers pris à bail, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants

³⁷⁸ V. supra dans l'objet de la transmission (I), les éléments transmissibles (A).

participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir. Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur. La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa du présent article. Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante (Article L411-34 du Code Rural).

Ledit bail faisant ainsi l'objet d'une dévolution autonome n'est pas compris dans la masse successorale et l'héritier bénéficiaire n'a pas à verser de soulte en contrepartie.

Enfin, le bénéficiaire du bail aura la faculté de demander l'attribution préférentielle des éléments mobiliers accessoires nécessaires à l'exploitation du fonds loué. Toutefois, ces éléments entrent dans la masse successorale et leur attribution s'opère avec contrepartie, par intégration dans le compte de partage; la soulte éventuellement due est payable comptant.

A noter que "*c'est la loi n°2006-11 d'orientation agricole du 5 janvier 2006³⁷⁹ qui a prévu dans le Code rural la possibilité d'insérer des clauses qualifiées d'environnementales dans les baux ruraux soumis au statut du fermage*"³⁸⁰.

Section III.- L'attribution testamentaire, le partage testamentaire et le partage dans un cadre familial

§1.- Le testament "classique"

³⁷⁹ V. J. Foyer, Présentation générale de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, RD rur. 2006, étude 2.

³⁸⁰ V. Hubert Bosse-Platière, Fabrice Collard et Benjamin Travely, "Bail rural environnemental - Etude et formule", JCP N°7 du 15 février 2013, LexisNexis.

L'ascendant, entrepreneur agricole, a la possibilité, par testament, d'attribuer son exploitation à l'un de ses héritiers. Cependant, une telle disposition déroge à la règle du partage égalitaire et exclut la faculté pour le cohéritier agriculteur de demander l'attribution préférentielle (vue supra).

Lors de la liquidation de la succession, si la valeur de l'entreprise agricole excède la quotité disponible additionnée à la part de réserve du gratifié, celui-ci sera débiteur d'une indemnité correspondant à la fraction réductible de la libéralité.

§2.- Le testament-partage

A) Dispositif civil

Le testament-partage est un acte par lequel le testateur procède, pour le moment où il ne sera plus, à la répartition entre ses héritiers des biens de son propre patrimoine. Contrairement à la donation-partage, le partage testamentaire ne peut donc porter que sur les biens du disposant et éventuellement sur les biens de la communauté qui seront attribués à sa succession.

De jurisprudence constante³⁸¹, la Cour de cassation rappelle que pour être valable un testament-partage ne peut avoir pour objet que des biens dont le testateur peut disposer seul, réalisant ainsi le partage de sa succession. " *Le message n'a pas toujours été compris en observant l'arrêt rendu par la première chambre civile du 9 décembre 2009³⁸² (...) comme le rappelle l'arrêt au visa des articles 1075, alinéa 1er et 1079 du Code civil « l'ascendant ne peut inclure dans un testament-partage que les biens dont il a la propriété et la libre disposition et non ceux dépendant de la communauté dissoute mais non encore partagée ayant existé entre lui et son conjoint prédécédé ».* On connaît bien pour la pratiquer utilement la donation-partage cumulative, dont la validité nécessite d'ailleurs l'accord de tous les héritiers. Il ne peut y avoir de testament-partage cumulatif. La première est de nature conventionnelle. Le second est par définition unilatéral. En l'occurrence, la mère aurait été

³⁸¹ Cass. 1re civ., 16 mai 2000 : Bull. civ. 2000, I, n° 149 ; JCP G 2001, I, 309, obs. Ph. Simler ; RJPF 2000, p. 10, note J. Casey ; RTD civ. 2000, p. 883, obs. J. Patarin. – Cass. 1re civ., 6 mars 2001 : Bull. civ. 2001, I, n° 53 ; JCP N 2001, 1232, note J. Maury ; Dr. famille 2001, comm. 62, note B. Beignier ; RTD civ. 2001, p. 648, obs. B. Vareille.

³⁸² Cass. 1re civ., 9 déc. 2009, n° 08-18.667.

mieux inspirée de proposer une donation-partage cumulative. Mais elle n'était peut-être pas réalisable dans un contexte familial vraisemblablement tendu ". " Dans le sillage de l'arrêt précédent, et le complétant d'une certaine manière, la Cour de cassation³⁸³ rappelle que la nullité d'un testament-partage incluant des biens dont l'ascendant n'a pas la propriété et la libre disposition, qui ne peut être invoquée que par ceux dont les intérêts particuliers ont été atteints, est une nullité relative soumise à la prescription abrégée de l'article 1304 du Code civil (5 ans)"³⁸⁴.

D'après l'article 1079 du code civil, le testament-partage ne produit que les effets d'un partage. Ses bénéficiaires ont la qualité d'"héritier" et ne peuvent pas renoncer à se prévaloir du testament dans le but de réclamer un nouveau partage de la succession.

Par contre, le bénéficiaire qui n'a pas reçu un lot égal à sa part peut tout à fait exercer l'action en réduction.

Jusqu'à la loi du 23 juin 2006 précitée, seul un ascendant pouvait procéder au règlement de sa succession future par voie de testament-partage au profit de ses descendants. Cependant, ladite loi a modifié la rédaction des articles 1075, 1079 et 1080 du code civil; depuis, toute personne a la possibilité de rédiger un testament-partage pour la répartition de ses biens entre ses héritiers présomptifs lors de sa succession, lesdits héritiers présomptifs étant ceux qui, au jour de l'acte, et si le disposant décédait à cette date, seraient héritiers légaux.

B) Incidences fiscales

Les biens échus aux bénéficiaires d'un partage testamentaire, après le décès du testateur, sont assujettis aux droits de mutation à titre gratuit dans les conditions de droit commun.

En outre, les partages testamentaires étant, en droit civil comme en droit fiscal, de véritables "partages", ils donnent lieu, en principe, au droit proportionnel de partage prévu par

³⁸³ Cass. 1re civ., 3 févr. 2010, n° 08-18.196 . JurisData n° 2010-051395.

³⁸⁴ R. LE GUIDEC, H. BOSSE-PLATIERE, Chronique Droit patrimonial de la famille, Revue de Droit Rural, LexisNexis Jurisclasseur, décembre 2010.

l'article 746 du code général des impôts (2,50 %) et non au droit fixe, comme les testaments ordinaires. Mais nous allons voir que la succession peut échapper définitivement à toute perception de ce droit.

Pour la liquidation de l'imposition, les règles applicables sont celles prévues en matière de partages de succession.

L'évaluation des biens doit se faire au jour du décès du testateur, et lorsqu'un partage testamentaire a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire, rien ne s'oppose à ce que la déclaration estimative soit souscrite au pied de l'acte de dépôt, soit par les héritiers ou par l'un d'eux, soit même par le notaire s'il se porte fort pour les héritiers.

Cependant, aucune réduction de droits, analogue à celle prévue par l'article 790 du code général des impôts en faveur des donations-partages, ne peut être appliquée.

Les partages testamentaires obéissent au régime spécial des partages de succession et, de ce fait, les soultes ne sont ni soumises au droit de mutation à titre onéreux, ni déductibles, pour la perception du droit de partage.

Les partages testamentaires ne sont soumis obligatoirement à la formalité qu'après le décès du testateur, et le délai imparti est celui prévu pour les testaments.

Or, en application de l'article 636 du code général des impôts, les testaments établis sous la forme authentique ou déposés chez un notaire doivent être enregistrés dans les trois mois du décès.

L'article 45 de la loi de finances rectificative pour 2006 avait donc ajouté un alinéa à l'article 636 précité afin de porter le délai d'enregistrement des testaments-partages à six mois à compter du décès du testateur pour les testaments-partages déposés chez les notaires ou reçus par eux. Par conséquent, le délai d'enregistrement des testaments-partages était, depuis le 1er janvier 2007, identique à celui prévu pour le dépôt des déclarations de succession (article 641 du code général des impôts); concernant les partages testamentaires olographes non déposés par les testateurs chez les notaires, ils ne devaient être soumis à la formalité de

l'enregistrement qu'à compter de la date de leur dépôt, au rang des minutes des notaires, effectué par les héritiers. Cet enregistrement devait être effectué dans les six mois du dépôt.

Cependant, depuis la loi de finances pour 2008, cette forme de partage d'ascendant reçoit un traitement plus favorable:

Ainsi que nous venons de le voir, et contrairement à la donation-partage qui ne supporte pas de droit de partage lorsque le partage et la donation sont contenus dans le même acte, le partage testamentaire donnait jusqu'à 2007 ouverture au décès du testateur au droit de partage de 1,10 %. En 2014, ledit droit de partage est de l'ordre de 2,50%.

Mais désormais, les testaments-partages déposés chez les notaires ou reçus par eux doivent être enregistrés au plus tard lors de l'enregistrement de l'acte constatant le partage de la succession. La perception du droit de partage qui reste dû sur la valeur de l'actif net partagé, est en conséquence reportée au moment du partage de la succession, de sorte que si la succession est transmise entièrement divisée aux descendants, elle échappera définitivement à toute perception de ce droit (CGI, art. 636, al. 2³⁸⁵).

§3.- Les partages et licitations de biens dépendant d'une succession, d'une communauté ou d'une indivision conjugale, dits " partages dans le cadre familial"

Les articles 748 et 750³⁸⁶, II du CGI substituent le droit de partage de 2,50 % au droit de vente d'immeubles de 5,09 % aux soultes ou prix de licitation, lorsque l'indivision ainsi partagée ou licitée l'est au profit des indivisaires d'origine, de leur conjoint, des ascendants ou descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux et lorsque l'indivision a une origine successorale ou provient d'une communauté conjugale. L'administration avait admis l'extension de cette mesure aux indivisions nées d'une donation-partage³⁸⁷ et la Cour de cassation avait fait application du régime aux époux séparés de biens pour les biens acquis pendant le mariage³⁸⁸.

³⁸⁵ Article modifié par L. fin. 2008 N° 2007-1822, 24 déc. 2007, art. 17 : JO, 27 déc.

³⁸⁶ Articles modifiés par la loi n°2007-1822 du 24 décembre 2007 - art. 18, voir plus bas, et par la loi n°2011-900 du 29 juillet 2011 ayant porté le taux de 1,10% à 2,50%.

³⁸⁷ Instr. 1er juill. 1970: BODGI 7 F-I-70, Doc. adm. 7 F 1321, N° 2.

³⁸⁸ Cass. com., 21 avr. 1992, N° 90-14.371.

L'article 18 de la loi de finances pour 2008 étend ces dispositions:

- d'une part, aux partages et licitations portant sur des biens dépendant d'une indivision ordinaire, acquis avant ou pendant le pacte ou le mariage, existant entre des époux et entre partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ;

- d'autre part, aux partages et licitations portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage (confirmant la mesure de tempérament déjà admise par l'administration).

En résumé, cette disposition permet donc notamment, outre les partages de succession ou de communauté conjugale, auxquels sont assimilés les partages de biens acquis conjointement, pendant le mariage, par des époux mariés sous un régime de séparation, de ne soumettre au seul droit de partage, y compris en cas de soulte ou de plus-value, les partages de biens indivis effectués pendant le mariage par des époux séparés de biens, les partages de biens que des époux mariés sous un régime de communauté ont acquis avant leur mariage et les partages de biens indivis entre partenaires d'un PACS.

En pratique, sont désormais seuls exclus du régime de faveur les partages de biens dépendant d'une indivision ordinaire et d'une indivision conventionnelle prévue à l'article 1873-1 du Code civil; ceci est à regretter pour les partages d'indivisions provenant d'une donation « ordinaire »: comme par le passé, chaque fois que des parents donneront indivisément des biens à plusieurs de leurs enfants il sera donc important de se référer expressément aux articles 1075 et suivants du code civil.

Section IV.- La possibilité d'être déchargé de certaines dettes inconnues

Même lorsque les héritiers ont accepté la succession, que ce soit tacitement ou expressément, l'article 786 du Code civil, issu de la loi du 23 juin 2006, leur réserve une possibilité très intéressante: être déchargés en tout ou partie d'une dette successorale qu'ils avaient "des motifs légitimes d'ignorer au moment de l'acceptation, lorsque l'acquittement de cette dette aurait pour effet d'obérer gravement leur patrimoine personnel".

Les conditions d'application de cet article 786 du Code civil sont au nombre de trois:

- des motifs légitimes d'ignorer la dette successorale tardivement découverte;
- des conséquences patrimoniales graves que ferait courir au patrimoine personnel de l'héritier le paiement de cette dette;
- le prononcé judiciaire de la décharge.

Le cautionnement constitue l'archétype de la dette visée par les instigateurs de cet article, mais on peut évoquer aussi le passif inhérent aux dommages environnementaux causés par l'activité de l'entreprise individuelle, le passif social ou celui résultant d'une activité d'un étranger.

Il est encore trop tôt pour apprécier l'efficacité de ce dispositif audacieux et original dont le champ d'application et les conséquences concrètes restent à clarifier.

§1.- Une dette successorale dont les motifs d'ignorance sont légitimes

La détermination du caractère légitime de l'ignorance est laissée à la libre appréciation du juge. Cette légitimité se définira par rapport aux qualités de l'héritier. Plusieurs critères pourront être déterminants dont l'activité professionnelle de l'héritier (un héritier banquier ne pourrait ignorer les fortes probabilités que son auteur, chef d'entreprise, se soit porté caution en garantie des engagements pris par la société).

§2.- Une dette successorale dont le paiement obère gravement le patrimoine personnel de l'héritier acceptant

Afin de mieux comprendre l'articulation de cette condition, il peut être proposé de raisonner en trois étapes:

- la première consiste à définir le patrimoine étalon: le patrimoine de l'héritier;
- la seconde à imputer la dette successorale sur le patrimoine de l'héritier existant au jour de la découverte de la dette;

- la troisième à comparer le solde en découlant au patrimoine étalon.

A) Définition du patrimoine personnel de l'héritier acceptant

A la lecture des travaux parlementaires, il semble que le patrimoine personnel de l'héritier acceptant s'entende de son patrimoine antérieur à la succession. Cette solution favorise le créancier tardif lorsque la succession est bénéficiaire puisqu'il pourra au moins en appréhender le montant.

B) L'acquittement de la dette tardive sur le patrimoine de l'héritier existant au jour de sa découverte

Cette deuxième étape consiste à déterminer le reliquat du patrimoine de l'héritier acceptant s'il doit acquitter la dette. Cette amputation effectuée, reste à comparer le solde ainsi obtenu avec le patrimoine étalon.

C) Comparaison entre le patrimoine de l'héritier subsistant après paiement de la dette tardivement découverte et le patrimoine étalon

En admettant qu'un patrimoine est obéré, lorsqu'il perd plus de la moitié de sa valeur, la prise en considération de la valeur du patrimoine personnel au jour de l'acceptation de la succession conduirait à exclure le jeu de la décharge ; La valeur de celui-ci étant quasiment identique à la valeur du patrimoine global après imputation. La prise en considération de la valeur du patrimoine personnel au jour de la découverte de la dette aboutirait à la solution contraire. Le reliquat du patrimoine global représentant alors moins de la moitié du patrimoine personnel de l'héritier.

Seule une longue construction prétorienne pourra apporter des solutions à toutes ces questions, l'appréciation de ce dernier critère étant laissée à la libre appréciation des juges du fond.

§3.- Décharge judiciaire de la dette

L'héritier devra demander sa décharge auprès des juridictions de fond dans un délai de cinq mois après la découverte de la dette tardive. Il est à remarquer qu'un héritier acceptant pourrait être recherché sur une période pouvant aller jusqu'à 30 ans! L'appréciation du caractère excessif de la dette se révélerait alors pratiquement impossible. Le raccourcissement général des délais de prescription va, sans doute, être bienvenu ici encore.

Le juge peut décharger l'héritier de tout ou partie de son obligation à une dette successorale. L'étendue de cette décharge reste à définir.

Section V.- Les baux ruraux à long terme et parts de GFA

§1.- Les baux ruraux à long terme

A) Les différents types de baux ruraux à long terme

Le bail rural à long terme est un type particulier de bail à ferme dont l'avantage est de garantir au preneur une installation durable sur les biens loués.

Le code rural prévoit ainsi plusieurs formes de baux à long terme :

- le bail de 18 ans au moins, renouvelable par périodes de 9 ans et dont la durée initiale peut être réduite en raison de l'âge du preneur (C. rur., art. L. 416-1 et L. 416-4) ;

- le bail de 25 ans au moins, appelé « bail à long préavis », renouvelable par tacite reconduction d'année en année (C. rur., art. L. 416-3) ;

- le bail de 25 ans au moins sans clause de préavis, qui prend fin au terme stipulé s'il a été conclu ou renouvelé depuis le 14 juillet 2006, date de publication de l'ordonnance relative au statut du fermage du 13 juillet 2006 (C. rur., art. L. 416-3³⁸⁹) ;

- le « bail de carrière », d'une durée minimale de 25 ans et permettant au preneur d'atteindre l'âge de la retraite (C. rur., art. L. 416-5) ;

³⁸⁹ Ord. N° 2006-870, 13 juill. 2006, art. 16 : JO, 14 juill.

- et le « bail cessible » de 18 ans au moins, se renouvelant par périodes de 5 ans au moins, que nous avons étudié supra³⁹⁰ (C. rur., art. L. 418-1).

Aussi est-il aisé de constater que le choix offert aux preneurs et bailleurs de biens ruraux désireux de s'engager sur une longue durée est étendu : ils peuvent librement opter entre les différents types de baux à long terme, en fonction de leurs intérêts.

Dans la pratique, au lieu du bail de carrière, qui permet au preneur de rester sur le fonds loué jusqu'à sa retraite, une autre option est offerte aux intéressés : conclure un « bail cessible » de 25 ans au moins, régi par les articles L. 418-1 et suivants du code rural ; chacune des parties peut y trouver avantage :

- Du côté du preneur, il peut céder son entreprise au terme de sa vie professionnelle ;

- Du côté du bailleur, il peut percevoir une rémunération supérieure à celle que le bail de carrière régi par l'article L. 416-5 du code rural peut offrir, tout en pouvant toujours retrouver la libre disposition du bien loué à la fin du bail moyennant indemnité.

Enfin, précisions qu'au lieu de passer un bail à long terme, les contractants peuvent prendre le parti de soumettre la location au régime du bail de 9 ans, renouvelable par périodes de 9 ans. Cependant, ce choix d'un bail à ferme ordinaire n'est pas toujours possible. En effet, la conclusion d'un bail à long terme peut être imposée au propriétaire lors d'un règlement familial avec attribution préférentielle (comme nous l'avons vu supra³⁹¹). Enfin, dans le cadre d'une procédure de mise en valeur de terres incultes, l'application des dispositions sur les baux à long terme au bénéficiaire de l'autorisation d'exploiter peut être demandée par le propriétaire.

B) La transmission des baux ruraux à long terme

³⁹⁰ Vu supra : I) L'objet de la transmission, A) Les éléments transmissibles, 1) Les éléments classiques, a) Les baux ruraux, - a2) Transmission du bail à d'autres personnes : la cession du bail cessible hors du cadre familial.

³⁹¹ Cf. supra : II) Les formes de la transmission, B) La transmission à cause de mort, 1) Les outils de transmission tenant à la personne, e) l'attribution préférentielle.

1) Clause excluant la cession du bail aux descendants (ou leur association)

Comme en dispose l'article L416-2 du Code rural³⁹², il peut être convenu dans les baux de 18 ans, de 25 ans ne comportant pas une clause de renouvellement par tacite reconduction et de carrière, que les descendants du preneur ne pourront bénéficier des dispositions des articles L. 411-35 (cession de bail ou à association au bail en qualité de copreneur) et L. 411-38 (apport du droit au bail).

Il convient de noter que ladite clause dérogatoire peut concerner une exclusion partielle, en n'autorisant, par exemple, la cession que dans certaines hypothèses.

Précisons encore que l'introduction dans le bail d'une telle clause interdisant toute cession aux descendants prive de l'exonération partielle d'ISF (étudiée plus loin, dans la fiscalité des baux à long terme).

Enfin, le bail renouvelé reste soumis aux dispositions particulières aux baux à long terme (C. rur., art. L. 416-1, al. 3) ; aussi, si une clause d'incessibilité aux descendants figurait dans le bail précédent, elle est toujours applicable. Mais les parties peuvent décider, d'une commune volonté, de la modifier ou de ne pas la reconduire

Concernant les baux de 25 ans à long préavis, ils peuvent comporter une clause de tacite reconduction : dans ce cas, il est convenu que le bail à long terme se renouvelle à son expiration, sans limitation de durée, par tacite reconduction. Dans ce cas, chacune des parties peut décider d'y mettre fin chaque année sans condition. Le congé prend effet à la fin de la quatrième année suivant celle au cours de laquelle il a été donné. Les clauses restrictives des droits des membres de la famille du preneur, que nous venons de voir, ne peuvent pas figurer dans ce type de bail (C. rur., art. L. 416-3 en excluant l'application). Enfin, en l'absence de clause tacite reconduction, le bail prend fin au terme stipulé sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé.

³⁹² Article Modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 11 JORF 14 juillet 2006.

2) Clause limitant les droits de la famille du preneur décédé

Au moment du décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses ascendants et de ses descendants aux conditions prévues par l'article L. 411-34 du code rural.

Mais, à la différence des règles applicables aux baux ordinaires de 9 ans, les membres de la famille qui poursuivent l'exploitation ne jouissent pas nécessairement du droit au renouvellement : le bail à long terme peut comporter une clause ne leur permettant pas d'y prétendre ; il peut, en effet, être convenu qu'en cas de décès du preneur et de transmission du bail aux membres de sa famille, ceux-ci ne pourront, à l'expiration dudit bail, exciper du droit au renouvellement (article L416-2 du Code rural).

Toutefois, au cas où le preneur décèderait moins de dix-huit mois avant l'expiration du bail, les membres de la famille pourront exciper du droit au renouvellement, pour une seule période de neuf années, sans pouvoir toutefois dépasser la date à laquelle le preneur décédé aurait atteint l'âge de la retraite retenu en matière d'assurance vieillesse des exploitants agricoles (même article).

Cette clause demeure dans le bail qui succède au bail à long terme.

C) La fiscalité des baux ruraux à long terme

Comme en dispose l'article L416-7 du Code rural, conformément aux dispositions du code général des impôts, les baux à long terme bénéficient d'exonérations fiscales.

Avant de les envisager, précisions que lesdites dispositions s'appliquent quels que soient le prix et la date de conclusion du bail :

1) Droits de mutation partiellement exonérés

La conclusion d'un bail à long terme s'accompagne d'une incitation fiscale importante : une exonération partielle des droits susceptibles d'être perçus à l'occasion d'une transmission à titre gratuit des biens loués.

En effet, l'article 793, 2., 3° du CGI³⁹³ dispose que sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit les biens donnés à bail à long terme (dans les conditions prévues aux articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9) ainsi qu'à bail cessible (articles L. 418-1 à L. 418-5 du code rural), à concurrence des trois quarts de leur valeur, sous réserve des dispositions de l'article 793 bis, que nous allons exposer ci-après, et qu'il conviendra de rapporter également aux cessions de parts de GFA (plus bas) :

a) Conditions d'application du régime de faveur

- L'existence d'un bail rural à long terme

L'exonération suppose l'existence d'un contrat de bail répondant aux conditions posées par les articles L. 416-1 et suivants du code rural, ce qui peut entraîner des problèmes de qualification.

Depuis 1972, il ne fait aucun doute que le bail peut être un bail à ferme ou un bail à métayage³⁹⁴. De plus, l'administration a admis l'application de l'exonération dans le cas d'un bail à domaine congéable régi par les dispositions des articles L. 431-1 et suivants du code rural consenti pour une durée d'au moins 18 ans, et ce à concurrence des droits fonciers appartenant au bailleur, les édifices et superficies appartenant au preneur³⁹⁵.

En revanche, le bail emphytéotique qui, malgré sa durée, ne peut être qualifié de bail rural à long terme, ne permet pas en l'absence de solution contraire de l'administration, l'application du régime de faveur.

De même, en présence de certaines formes locales de baux notamment viticoles, telles que le bail à la bouteille pratiqué dans le vignoble chablisien, l'administration a indiqué que les services compétents ne devaient pas les considérer comme des baux à long terme³⁹⁶.

- La qualité du preneur

³⁹³ Article modifié par la loi TEPA n°2007-1223 du 21 août 2007 - art. 8 (V) JORF 22 août 2007.

³⁹⁴ Rép. min. N° 22075 : JOAN Q, 24 oct. 1975, p. 7339.

³⁹⁵ Rép. min. N° 24401 : JOAN Q, 14 juill. 1980, p. 2976.

³⁹⁶ Rép. min. N° 10460 : JOAN Q, 24 mars 1979, p. 1877.

Le bail peut être consenti à une personne physique ou à une personne morale à objet agricole.

Il peut également avoir été conclu avec un bénéficiaire de la donation ou un héritier. Cependant, dans ce cas, il convient de distinguer (depuis le 1er juillet 1992) entre :

- l'héritier qui bénéficie, même s'il est locataire, de l'exonération sans condition particulière ;

- et le donataire qui, s'il est locataire, ne peut en bénéficier qu'en justifiant d'un bail conclu depuis plus de 2 ans. Ce délai de 2 ans se calcule à compter du jour où le bail a acquis date certaine, c'est-à-dire la date de l'acte authentique ou de l'enregistrement de l'acte sous seing privé.

S'il y a eu conversion d'un bail ordinaire en bail à long terme, le délai se calcule à compter de la date de l'acte constatant la transformation³⁹⁷.

S'il y a eu cession du bail au donataire, le délai de 2 ans se décompte à compter de l'acte authentique constatant la cession, ou de son enregistrement³⁹⁸.

- L'engagement de conservation des biens pendant cinq ans

L'exonération partielle est subordonnée à la condition que le bien reste la propriété du donataire, héritier et légataire pendant cinq ans à compter de la date de la transmission à titre gratuit. Lorsque cette condition n'est pas respectée, les droits sont rappelés, majorés de l'intérêt de retard visé à l'article 1727 du C.G.I (0,40 % par mois, s'appliquant sur le montant des sommes mises à la charge du contribuable ou dont le versement a été différé).

Cette obligation de conservation fait notamment obstacle à l'apport des biens à un groupement foncier agricole (GFA), alors même que les apporteurs s'engageraient à conserver les parts reçues jusqu'à l'expiration du délai de 5 ans³⁹⁹.

³⁹⁷ Rép. min. N° 24061 : JOAN Q, 21 août 1995, p. 3595.

³⁹⁸ TGI Toulouse, 18 nov. 1999 : Ind. enr. N° 17530, p. 8065.

En revanche, elle n'interdit pas le partage, qui peut même intervenir avec stipulation d'une soulte ou sous forme de licitation au profit d'un indivisaire, soit dans le cadre d'une donation-partage⁴⁰⁰, soit dans un partage après décès⁴⁰¹.

Cependant, l'instruction du 16 mai 1990⁴⁰² atténue la portée de l'obligation qui disparaît dans les cas suivants :

- décès du bénéficiaire. Dans ce cas, l'engagement de conservation ne se transmet pas aux héritiers. Bien entendu, l'exonération pouvant, depuis le 1er juillet 1992, s'appliquer à toutes les mutations quel que soit leur nombre, les héritiers pourront demander à nouveau le bénéfice du régime de faveur mais en contractant une nouvelle obligation de conserver pendant 5 ans⁴⁰³ ;

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

- en cas de force majeure ;

- en cas d'échange à la condition que l'obligation de conservation soit reportée sur les biens ruraux reçus en contre-échange et que la valeur de ces derniers soit au moins égale à celle des biens cédés ;

- en cas d'apport en jouissance au profit d'une société civile d'exploitation agricole, étant précisé que l'apport en propriété est exclu, sauf s'il est effectué au profit d'un GAEC.

b) Portée de l'exonération partielle

L'assiette des droits de mutation à titre gratuit se trouve réduite au 1/4 de la valeur des biens transmis qui font l'objet d'un bail à long terme. Cependant, lorsque la valeur totale des biens susceptibles de bénéficier de l'exonération partielle visée au premier alinéa, transmis par

³⁹⁹ Rép. min. N° 8833 : JO Sénat Q, 7 juin 1990, p. 1242.

⁴⁰⁰ Rép. min. N° 10280 : JOAN Q, 4 juill. 1994, p. 3411.

⁴⁰¹ Rép. min. N° 7725 : JO Sénat Q, 8 sept. 1994, p. 2183.

⁴⁰² Instr. 16 mai 1990 : BODGI 7 G-1-90.

⁴⁰³ Rép. min. N° 24058 : JOAN Q, 17 juill. 1995, p. 3104.

le donateur ou le défunt à chaque donataire, héritier ou légataire, excède 101 897€ l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit est ramenée à 50 p. 100 au-delà de cette limite.

Pour l'appréciation de cette limite, il est tenu compte de l'ensemble des donations consenties par la même personne à un titre, à une date et sous une forme quelconques à l'exception des donations passées devant notaire depuis plus de quinze ans.

Comme nous l'avons dit, l'exonération partielle ne s'applique pas lorsque le bail a été consenti depuis moins de deux ans au donataire de la transmission, à son conjoint, à un de leurs descendants ou à une société contrôlée par une ou plusieurs de ces personnes.

Il convient de préciser que lorsque les biens ruraux objets d'un bail à long terme sont possédés en indivision, l'exonération partielle s'applique lors de la transmission à titre gratuit de chaque part indivise.

D'un point de vu pratique, afin d'assurer l'application de ce taux différencié en fonction de la valeur des biens, il est prévu que les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 780, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures consenties par la même personne. (CGI, art. 784).

Enfin, en vertu des règles générales de perception, le partage est pris pour base du calcul des droits, s'il est pur et simple. Il en résulte que si le partage est fait sans soulte, l'exonération ne profite qu'à ceux des héritiers ou donataires dans le lot desquels se trouvent les biens loués à long terme

2) ISF

L'impôt de solidarité sur la fortune est régi par les dispositions des articles 885 A à 885 X du CGI dont les modalités d'application sont précisées par l'instruction du 10 mai 1989⁴⁰⁴, et par la loi n° 2012-1509 du 29 déc. 2012 (art. 13-I-D et IV).

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE DU PATRIMOINE (en 2014):

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable (en %)
N'excédant pas 800 000 €	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,30
Supérieure à 10 000 000 €	1,50
Supérieure à 16 020 000 €	1,80

Pour les redevables dont le patrimoine a une valeur nette taxable égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €, le montant de l'impôt calculé selon le tarif prévu au tableau est réduit d'une somme égale à 17 500 € — 1,25 % P, où P est la valeur nette taxable du patrimoine.

⁴⁰⁴ Instruction du 10 mai 1989 : BODGI 7 R-1-89.

Les immeubles ruraux peuvent, s'ils sont exploités par leur propriétaire ou son conjoint à titre de profession principale, être exonérés en qualité de biens professionnels. Ce caractère de bien professionnel leur est également reconnu, avec l'exonération corrélative qui s'y rattache, lorsqu'ils sont donnés à bail à long terme sous certaines conditions. Si le caractère de bien professionnel ne leur est pas reconnu, ils peuvent faire l'objet d'une exonération partielle:

a) L'assimilation à des biens professionnels,
conduisant à une exonération totale d'ISF

Les biens donnés à bail à long terme (dans les conditions prévues aux articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 du code rural) et ceux donnés à bail cessible (dans les conditions prévues par les articles L. 418-1 à L. 418-5 du même code) sont considérés comme des biens professionnels à condition:

- que la durée du bail soit au minimum de dix-huit ans
- que le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale
- et que ledit preneur soit le conjoint du bailleur, l'un de leurs frères et sœurs, l'un de leurs ascendants ou descendants ou le conjoint de l'un de leurs ascendants ou descendants (CGI, art. 885 P).

Les biens ruraux donnés à bail (dans les conditions précitées) à une société à objet principalement agricole contrôlée à plus de 50 % par les personnes visées sont considérés comme des biens professionnels à concurrence de la participation détenue dans la société locataire par celles des personnes précitées qui y exercent leur activité professionnelle principale.

Il en va de même lorsque les biens ruraux, donnés à bail (dans les conditions précitées) sont mis à la disposition d'une société, telle que l'on vient de la mentionner, ou lorsque le droit au bail y afférent est apporté à une société de même nature, dans les conditions prévues respectivement aux articles L. 411-37 (ou sans aucun doute en vertu de l'article 323-14 s'agissant d'un GAEC) et L. 411-38 du code rural (CGI, art. 885 P).

Par exemple, si un bailleur a consenti à son fils un bail à long terme sur ses biens d'une valeur de 1 000 000€, et que ce dernier a constitué avec un étranger à la famille une SCEA, en mettant le fonds loué à la disposition de la société dans laquelle ils sont associés chacun à 50 %, l'exonération ne pourra pas s'appliquer (sous réserve de l'exonération partielle que nous allons évoquer ci-dessous) car le fils ne contrôle pas la société à plus de 50 %⁴⁰⁵.

Par contre, si ce même bailleur avait consenti le bail à une EARL dans laquelle il était associé pour 40 % avec son gendre exploitant titulaire de 40 % des parts et sa fille non exploitante avec 20 % des parts, les biens loués seraient assimilés à des biens professionnels à concurrence de 80 % et donc exonérés pour 800 000 €.

b) L'exonération partielle

Les biens donnés à bail à long terme et ceux donnés à bail cessible qui ne sont pas en totalité qualifiés de biens professionnels en application de l'article 885 P indiqué ci-dessus, sont exonérés d'impôt de solidarité sur la fortune à concurrence des trois quarts lorsque la valeur totale des biens loués (quel que soit le nombre de baux) n'excède pas 101 897€ et pour moitié au-delà de cette limite, sous réserve:

- que la durée du bail soit au minimum de dix-huit ans,

- et que les descendants du preneur ne soient pas contractuellement privés de la faculté de bénéficier des dispositions de l'article L. 411-35 du code rural (par une clause restrictive du droit de céder).

Dans ce cas, lesdits biens ne sont donc retenus que pour le 1/4 de leur valeur jusqu'à 101 897€ et pour la 1/2 au-delà (CGI, art. 885 H⁴⁰⁶).

S'agissant de baux consentis à une personne morale, l'exonération pourra s'appliquer alors que par hypothèse ils sont incessibles (C. rur., art. L. 411-35) mais l'administration se

⁴⁰⁵ Instr. 3 janv. 2003: BOI 7 S-I-03.

⁴⁰⁶ Article modifié par Décret n°2008-294 du 1er avril 2008.

réserve la faculté d'invoquer l'abus de droit si la conclusion du bail a été motivée essentiellement par un souci d'évasion fiscale⁴⁰⁷.

Enfin, concernant les baux de 9 ans qui sont le résultat du renouvellement de baux à long terme, qui ont eu une durée initiale d'au moins 18 ans, bénéficient également des exonérations prévues aux articles 885 H et 885 P du CGI⁴⁰⁸.

3) Exonération de taxe de publicité foncière

Les baux à long terme sont, à raison de leur durée (supérieure à 12 ans), soumis à l'obligation de publicité à la conservation des hypothèques. Cette formalité donne en principe ouverture à la perception de la taxe de publicité foncière, mais l'article 743 du CGI exonère expressément les baux ruraux à long terme de cette perception. Seul le salaire du conservateur, assis sur le montant cumulé des loyers, sera donc perçu lors de la formalité de publicité.

§2.- La transmission des parts de "GFA donnant à bail à long terme"

Pour transmettre le capital foncier, le GFA dispose d'avantages fiscaux concernant la transmission des parts sociales.

Tout d'abord, les cessions à titre onéreux de parts ne donnent ouverture qu'à un droit de 2,50 % lorsqu'elles sont représentatives de biens indivis entre des apporteurs parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus (CGI, art. 730 ter), comme nous l'avons déjà dit.

Envisageons maintenant quels sont les intérêts fiscaux à ce que le GFA consente un bail à long terme:

A) Transmission à titre gratuit: exonération partielle des droits de mutation

⁴⁰⁷ Instr. 4 janv. 1994 : BODGI 7 S-I-94.

⁴⁰⁸ Rép. min. N° 4119 : JO Sénat Q, 24 août 1989, p. 1323.

Quand le GFA s'interdit tout faire-valoir direct et donne à bail à long terme l'ensemble de ses biens, la transmission à titre gratuit des parts du groupement est exonérée partiellement de droits de mutation, comme nous l'avons vu (CGI, art. 793, 1, 4°).

En effet, les cessions à titre gratuit de parts des groupements fonciers agricoles et celles des groupements agricoles fonciers (créés conformément à la loi n° 62-933 du 8 août 1962 et répondant aux diverses caractéristiques des articles L. 322-1 à L. 322-21, L322-23 et L322-24 du code rural) sont exonérées des droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois-quarts de la fraction de la valeur nette des biens donnés à bail à long terme ou à bail cessible, sous réserve des dispositions de l'article 793 bis précité qu'il convient d'appliquer (et que nous ne rappellerons donc pas), et à condition:

- Que les statuts du groupement lui interdisent l'exploitation en faire-valoir direct ;
- Que les immeubles à destination agricole constituant le patrimoine du groupement aient été donnés à bail à long terme (dans les conditions prévues par les articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 du code rural) ou à bail cessible (dans les conditions prévues par les articles L. 418-1 à L. 418-5 du code rural) ;
- Que les parts aient été détenues depuis deux ans au moins par le donateur ou le défunt.

Ce délai n'est pas exigé lorsque le donateur ou le défunt ont été parties au contrat de constitution du groupement foncier agricole et, à ce titre, ont effectué des apports constitués exclusivement par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole.

L'exonération ne s'applique pas aux parts de groupements fonciers agricoles qui sont détenues ou qui ont été détenues par une société civile régie par la section 3 du chapitre IV du titre premier du livre II du code monétaire et financier ou par une entreprise d'assurance ou de capitalisation ;

Enfin, précisons que conformément aux dispositions de l'article L. 322-18 du code rural, le remboursement des avantages fiscaux prévus aux articles L. 322-1 à L. 322-24 du

même code n'est pas dû lorsque la condition de parenté prévue à l'article L. 322-11 du code précité cesse d'être respectée à la suite de transmissions à titre gratuit ;

B) Impôt de solidarité sur la fortune

Au titre de cet impôt, les parts de GFA peuvent bénéficier soit d'une exonération totale comme biens professionnels (CGI, art. 885 P), soit d'une exonération partielle (CGI, art. 885 H), lesdites conditions ayant été explicitées supra.

Section VI.- La fiscalité comme outil de transmission par décès

§1.- La taxation immédiate des bénéfices et plus-values

Le décès de l'exploitant entraîne les conséquences fiscales liées à toute cessation d'activité. Mais la charge fiscale est souvent alourdie en présence d'un exploitant au réel en raison du versement de l'indemnité de l'assurance décès prise en garantie des emprunts ; celle-ci a pour effet d'augmenter l'actif net et donc les résultats du dernier exercice.

Les plus-values dégagées seront taxées au taux unique des plus-values à long terme sauf s'il est fait application de certains mécanismes d'exonérations applicables en cas de transmission à titre gratuit entre vifs (donation, succession), déjà exposés supra pour la donation d'entreprise.

A noter que les profits sur stocks constatés lors de la transmission ne sont pas imposés s'ils sont repris en valeur comptable au bilan du nouvel exploitant.

§2.- Les droits d'enregistrement

Les droits de succession sont dus sur toutes les transmissions de biens procédant d'un décès, qu'elles résultent des règles de la dévolution légale, de dispositions testamentaires (legs universel, à titre universel ou particulier), ou de donations à cause de mort.

Ainsi, les droits de mutation par décès sont perçus sur l'actif net en fonction du degré de parenté, le cas échéant, après abattements, et sous réserve des cas d'exonération prévus par

la loi. En effet, afin de réduire lesdits droits, le législateur a prévu certains dispositifs, véritables outils fiscaux qu'il convient d'utiliser.

A) Exonérations des droits de succession

Les droits de succession frappent en principe tous les biens qui composaient le patrimoine du défunt au jour du décès et qui, de ce fait, sont transmis à ses héritiers ou légataires. Mais la loi prévoit un certain nombre d'exonérations liées soit à la qualité du défunt ou du successeur, soit à la nature des biens transmis, certaines étant communes aux successions et aux donations. Nous n'évoquerons que celles dont il est possible de faire usage lors de la transmission de l'entreprise agricole.

1) Successions entre époux ou entre partenaires d'un Pacs (CGI art. 796-0 bis)

S'agissant des successions ouvertes depuis le 22 août 2007, la part recueillie par le conjoint survivant ou par le partenaire lié au défunt par un Pacs est totalement exonérée de droits de succession (CGI art. 796-0 bis⁴⁰⁹).

2) Successions entre frères et sœurs vivant ensemble (CGI art. 796-0 ter)

S'agissant des successions ouvertes depuis le 22 août 2007, la part recueillie par chaque frère ou sœur du défunt est totalement exonérée de droits de succession à la triple condition :

- que le frère ou la sœur soit, au moment de l'ouverture de la succession, célibataire, veuf, divorcé ou séparé de corps ;

- qu'il soit, toujours au moment de l'ouverture de la succession, âgé de plus de 50 ans ou atteint d'une infirmité le mettant dans l'impossibilité de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence ;

⁴⁰⁹ Article issu de l'article 8 de la loi 2007-1223 du 21-8-2007.

- qu'il ait été constamment domicilié avec le défunt pendant les cinq années⁴¹⁰ ayant précédé le décès (CGI art. 796-0 ter⁴¹¹).

3) Transmission d'entreprise (art 787 C du CGI)

Comme le prévoit l'article 787 C du CGI⁴¹², sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit (par décès ou entre vifs), à concurrence de 75 % de leur valeur, la totalité ou une quote-part indivise de l'ensemble des biens meubles et immeubles, corporels ou incorporels affectés à l'exploitation d'une entreprise individuelle⁴¹³ ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale transmis par décès ou entre vifs si les conditions suivantes sont réunies :

a) Durée de détention de l'entreprise

L'entreprise individuelle a été détenue depuis plus de deux ans par le défunt ou le donateur lorsqu'elle a été acquise à titre onéreux ; aucune durée de détention n'est en revanche exigée en cas d'acquisition à titre gratuit, ou en cas de création.

b) Engagement des héritiers

Chacun des héritiers, donataires ou légataires prend l'engagement dans la déclaration de succession ou l'acte de donation, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de conserver l'ensemble des biens affectés à l'exploitation de l'entreprise pendant une durée de quatre ans à compter de la date de la transmission.

En cas de non-respect de la condition d'engagement de conservation par suite d'une donation, l'exonération partielle accordée au titre de la mutation à titre gratuit n'est pas remise en cause, à condition que le ou les donataires soient le ou les descendants du donateur et que

⁴¹⁰ L'exonération peut être accordée lorsque le logement commun a été quitté pour raison de santé (hospitalisation, placement en maison médicalisée, etc.). La condition de cohabitation effective pendant cinq ans est alors appréciée en se plaçant à la date de ce départ: Inst. 7 G-7-07 n° 30.

⁴¹¹ Article issu de l'article 10 de la loi 2007-1223 du 21-8-2007.

⁴¹² Article modifié par la loi n°2007-1824 du 25 décembre 2007 - art. 31.

⁴¹³ Il convient de préciser que les EURL et donc les EARL, sont assimilées aux entreprises individuelles pour l'application du dispositif: Inst. 7 G-6-01 n°67, mais que les immeubles d'habitation en sont exclus, et ce, même s'ils sont inscrits au bilan.

le ou les donataires poursuivent ledit engagement prévu jusqu'à son terme. Mais en cas de non-respect de l'engagement de conservation des biens par un héritier, légataire ou donataire (ou le cas échéant par ses ayants cause à titre gratuit), celui-ci (ou ses ayants cause à titre gratuit) est tenu d'acquitter le complément de droits de mutation à titre gratuit majoré de l'intérêt de retard (CGI art. 1840 G ter).

Précisons que le remplacement ou la cession isolée d'un élément d'actif ne caractérise pas la rupture de l'engagement⁴¹⁴.

c) Poursuite de l'exploitation

L'un desdits héritiers, donataires ou légataires poursuit effectivement pendant les trois années qui suivent la date de la transmission, l'exploitation de l'entreprise.

Cela implique que cette personne exerce effectivement à titre habituel et principal son activité au sein de l'entreprise⁴¹⁵.

En cas de non-respect de la condition liée à la poursuite de l'exploitation, tous les héritiers ou légataires (ou donataires) sont tenus d'acquitter le complément de droits et l'intérêt de retard.

Enfin, il convient d'ajouter que les donations d'usufruit ou avec réserve d'usufruit peuvent bénéficier de l'exonération partielle, cette dernière s'appliquant alors à la valeur de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens déterminée conformément aux règles de droit commun par application du barème de l'article 669 du CGI (V. supra la clause de réserve d'usufruit).

Concernant plus spécialement la donation avec réserve d'usufruit, l'exonération partielle n'est pas cumulable avec la réduction de droits liée à l'âge du donateur prévue à l'article 790 du CGI, que nous envisagerons plus bas.

⁴¹⁴ Même instruction.

⁴¹⁵ Décision de rescrit du 24-10-2006 n° 2006/49.

Il convient encore de préciser que les obligations déclaratives imposées aux personnes qui demandent à bénéficier de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit lors des transmissions d'entreprises (CGI, art. 787 B en cas de société, et 787 C), viennent d'être modifiées.

En effet, la liste des documents à remettre au service des Impôts pour procéder à l'enregistrement des actes est précisée dans le CGI, annexe II, aux articles 294 bis à 294 quater⁴¹⁶.

4) Bois et forêts (CGI art. 793, 2-2° 1727 IV-7° et 1840 G) et parts de groupements forestiers (CGI art. 793, 1-3°)

a) Bois et forêts

La transmission à titre gratuit (par décès ou entre vifs) d'une entreprise agricole peut concerner les propriétés en nature de bois et forêts; or celles-ci sont exonérées de droits, à concurrence des trois quarts de leur montant, à la double condition :

- que les parties produisent un certificat du directeur départemental de l'agriculture attestant que les bois et forêts sont susceptibles de présenter une des garanties de gestion durable prévues par l'article L 8 du Code forestier (ou sont susceptibles d'aménagements ou d'exploitation régulière) ;

- qu'elles prennent pour elles et leurs ayants cause l'engagement d'appliquer pendant trente ans à ces bois et forêts l'une des garanties de gestion durable précitées ou, si au moment de la mutation aucune garantie de gestion durable n'est appliquée, de présenter une telle garantie dans le délai de trois ans à compter de la mutation et de l'appliquer jusqu'à l'expiration du délai de trente ans.

⁴¹⁶ Articles modifiés par le Décret n°2008-57 du 17 janvier 2008-art. 1: JO, 19 janv, voir plus bas).

La rupture de cet engagement entraîne l'exigibilité du complément de droits et des pénalités⁴¹⁷. Pour la garantie de ces droits, le Trésor dispose de l'hypothèque légale prévue par l'article 1929, 3 du CGI.

Toutefois, précisons que la déchéance du régime de faveur n'est pas encourue pour les bois et forêts faisant l'objet d'une interdiction de reconstituer les boisements après coupe rase en application de l'article L 126-1, 1° du Code rural⁴¹⁸.

b) Parts de groupements forestiers

Les parts de groupements forestiers peuvent être transmises à titre gratuit (par décès ou entre vifs) lors de la transmission de l'entreprise agricole; or elles ont un régime d'exonération pratiquement analogue à celui qui est prévu en faveur des bois et forêts (exonération à concurrence des trois quarts sous certaines conditions, comme nous venons de le voir), sous réserve des particularités suivantes :

- L'exonération ne s'applique, pour les parts acquises à titre onéreux que si ces parts sont détenues depuis plus de deux ans ;

- L'engagement d'appliquer aux bois une garantie de gestion durable est souscrit par le groupement qui s'engage en outre à reboiser ses friches et landes dans un délai de cinq ans ;

- L'exonération partielle est limitée à la fraction de la valeur nette des parts correspondant aux biens directement liés à l'objet de ces groupements (biens visés au a de l'article 793, 1-3° du CGI⁴¹⁹).

⁴¹⁷ La rupture de cet engagement entraîne l'exigibilité du complément de droit et d'un droit supplémentaire égal respectivement à 30 %, 20 % et 10 % du complément selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, de la vingtième ou de la trentième année suivant la transmission. Le complément de droit est assorti de l'intérêt de retard au taux de droit commun pour les cinq premières annuités, puis réduit pour les annuités suivantes d'un cinquième, d'un quart ou d'un tiers selon que le manquement est constaté avant l'expiration de la dixième, de la vingtième ou de la trentième année suivant la transmission. La rupture partielle de l'engagement n'entraîne qu'une remise en cause partielle du régime de faveur.

⁴¹⁸ Il en va de même en cas d'expropriation, de remembrement ou de transmission (à titre gratuit ou à titre onéreux) à l'Etat, aux collectivités territoriales ou organismes mentionnés à l'article 1042 du CGI ou à des établissements ou sociétés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt public.

⁴¹⁹ Lesdits biens étant les bois et forêts du groupement susceptibles de présenter une des garanties de gestion durable prévues à l'article L. 8 du code forestier ; les friches et landes appartenant au groupement susceptibles de reboisement et présentant une vocation forestière ; les terrains pastoraux appartenant au groupement susceptibles d'un régime d'exploitation normale.

Il convient de préciser que les parts de sociétés d'épargne forestière sont assimilées fiscalement aux parts de groupements forestiers (C. mon. fin. art. L 214-85). Les transmissions à titre gratuit de ces parts peuvent donc bénéficier du régime d'exonération partielle prévu pour les parts de groupements forestiers. Enfin, en matière de transmission à titre gratuit, les dispositions des articles 787 B (précité) et 793, 1-3° du CGI peuvent se cumuler, dès lors que l'ensemble des conditions prévues par chacun des dispositifs est rempli. A ce titre, lorsque les bois et forêts sont détenus via un groupement forestier, il conviendra en toute hypothèse que l'un des bénéficiaires de la transmission exerce son activité principale au sein du groupement. Dès lors, il est nécessaire qu'il y ait une véritable entreprise transmise, au-delà de la simple transmission de bois et forêts soumis au régime fiscal de l'article 76 du CGI en matière d'impôt sur le revenu⁴²⁰.

5) Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, et parts de GFA

Rappelons, comme nous l'avons vu plus haut (d)), que les héritiers bénéficient d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit lorsque parmi les biens transmis à titre gratuit (par décès ou entre vifs) figurent des biens loués à long terme ou des parts de GFA (dont les immeubles à destination agricole font l'objet d'un bail rural à long terme ou d'un bail rural cessible hors du cadre familial).

6) Parts de groupements fonciers ruraux (CGI art. 848 bis)

Quand le capital foncier est composé de terres agricoles et de terrains boisés, il est possible de regrouper l'ensemble au sein d'une seule structure sociétaire. Les parts sociales bénéficient d'un régime fiscal favorable pour les mutations à titre gratuit.

Ainsi, les parts de groupements fonciers ruraux (GFR) sont soumises, en matière de droits de mutation à titre gratuit (par décès ou entre vifs) pour leur fraction représentative de biens de nature forestière, aux dispositions applicables aux parts de groupements forestiers, et

⁴²⁰ Réponse ministérielle du 18/03/2008 sur la transmission des exploitations agricoles et forestières, *J.O* p.2322.

pour leur fraction représentative de biens de nature agricole, aux dispositions applicables aux parts de GFA (exonérations partielles que nous venons de voir).

7) Immeuble acquis neufs entre le 1-6-1993 et le 31-12-1994 ou entre le 1-8- 1995 et le 31-12-1995 (CGI art. 793, 2-4° 793, 2-5° et 793 ter)

Cette exonération peut concerner la ferme agricole de l'exploitant. Or il faut savoir que la première transmission à titre gratuit de logements acquis neufs entre le 1er juin 1993 et le 31 décembre 1994 ou entre le 1er août 1995 et le 31 décembre 1995 bénéficie d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit (abattement de 46 000 € par part) sous certaines conditions.

Le bénéfice de l'exonération est, entre autres conditions, réservé aux immeubles qui ont été affectés de façon exclusive et continue à l'habitation principale pendant :

- au moins cinq ans depuis l'acquisition, pour les immeubles acquis neufs entre le 1er juin 1993 et le 31 décembre 1994 ;

- au moins deux ans depuis l'acquisition, pour les immeubles acquis neufs entre le 1er août 1995 et le 31 décembre 1995. Par ailleurs, dans ce cas, le bénéficiaire de la transmission à titre gratuit doit prendre l'engagement de ne pas affecter les immeubles à un autre usage que l'habitation (principale ou secondaire) pendant une durée minimale de trois ans à compter de la transmission

8) Autres exonérations

Echappent aux droits de mutation à titre gratuit la réversion d'usufruit, le droit de retour légal des ascendants (mais pas celui des collatéraux, CGI art. 763 bis) et la renonciation anticipée à l'action en réduction prévue à l'article 929 du Code civil (CGI art. 756 bis). Les ayant déjà évoqués, nous ne les développerons donc pas à nouveau. Nous envisagerons plus spécifiquement les immeubles (ruraux) qui se situent en Corse, ainsi que l'assurance-décès:

a) Les immeubles situés en Corse (CGI art. 1135 bis, 1840 G undecies⁴²¹)

Depuis l'arrêté de l'administrateur général MIOT du 21 Prairial An IX dont il résultait qu'aucun délai n'existait pour souscrire les déclarations de successions en Corse, diverses lois sans cesse prorogées ont essayé en vain de rétablir cette situation. Le Conseil Constitutionnel a déclaré non conformes les dispositions de l'article 12 de la loi de finances pour 2014 prorogeant ce régime dérogatoire.

Les dispositions antérieures restent, malgré tout, en vigueur.

Pour les successions ouvertes jusqu'au 31 décembre 2012, les immeubles et droits immobiliers situés en Corse sont exonérés de droits de mutation par décès; ceci concerne donc les fermes transmises à cause de mort avec les exploitations agricoles situées en Corse.

Notons toutefois que l'exonération n'est pas applicable aux biens acquis à titre onéreux depuis le 23 janvier 2002.

En outre, l'exonération n'est applicable aux biens pour lesquels le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté antérieurement à son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié, qu'à la condition que les attestations notariées relatives à ces biens soient publiées dans les vingt-quatre mois du décès.

En cas de non-respect de cette condition, les héritiers, donataires ou légataires ou leurs ayants cause à titre gratuit sont tenus d'acquitter dans le mois suivant l'expiration du délai de deux ans les droits de mutation dont la transmission par décès a été dispensée ainsi qu'un droit supplémentaire de 1 % et l'intérêt de retard.

Mais pour les successions qui sont ouvertes entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017, l'exonération ne portera que sur la moitié de la valeur des biens⁴²² ; elle sera supprimée à compter de 2016.

⁴²¹V. Instruction n°37 du 2 avril 2009 BOI 7G-4-09.

⁴²² Les règles d'évaluation des immeubles sont celles de droit commun (Loi 98-1266 du 30-12-1998 art. 21-I et 2001-1276 du 28-12-2001 art. 31-II).

Enfin, l'exonération ne s'applique pas en matière d'ISF (CGI art. 885 H).

b) L'assurance-décès

Le successeur de l'exploitant agricole peut avoir à supporter divers frais de transmission après le décès, y compris les soultes (compensations en argent), versées aux cohéritiers.

Il peut alors bénéficier d'un contrat d'assurance-décès souscrit en sa faveur par le chef d'entreprise, ce qu'il revient au notaire de conseiller.

En effet, les sommes stipulées payables lors du décès de l'assuré à un bénéficiaire déterminé ou à ses héritiers ne font pas partie de la succession de l'assuré, quel que soit le degré de parenté existant entre ce dernier et le bénéficiaire (Code des assurances art. L 132-12); ces sommes sont donc en principe exonérées.

Cependant, la portée de cette exonération est doublement limitée par les textes fiscaux:

- d'une part, l'article 757 B du CGI soumet aux droits de succession les primes versées au-delà de soixante-dix ans, pour la fraction qui excède 30 500 € ;

- d'autre part, l'article 990 I du même Code soumet à un prélèvement spécifique de 20 % les sommes dues par les organismes d'assurance et assimilés sur la fraction revenant à chaque bénéficiaire qui excède 152 500 €.

Un tableau récapitule, infra⁴²³, les régimes fiscaux susceptibles de s'appliquer selon la date de souscription du contrat et la date de versement des primes.

B) Assiette et calcul des droits de succession

⁴²³ V. en **Annexe 8**, tableau récapitulatif.

1) Evaluation des biens ruraux

Les droits de succession sont assis sur une déclaration estimative des redevables. En principe, les biens transmis sont évalués à leur valeur vénale réelle au jour du décès.

Cependant, pour certains biens, que nous allons exposer, il existe des bases légales d'évaluation auxquelles les déclarants doivent se conformer:

a) Immeubles (ferme agricole), CGI art. 761

Suivant la règle générale, les immeubles sont estimés à leur valeur vénale à la date du décès. Pour les immeubles occupés par leur propriétaire, cette valeur est réputée correspondre à leur valeur libre de toute occupation. Mais par dérogation à ces principes :

- il est effectué un abattement de 20 % sur la valeur vénale réelle de l'immeuble constituant au jour du décès la résidence principale du défunt, lorsque, à la même date, cet immeuble est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant, par le partenaire lié au défunt par un Pacs, ou par un ou plusieurs enfants mineurs ou majeurs protégés du défunt ou de son conjoint. Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque les enfants majeurs du défunt ou de son conjoint sont incapables de travailler dans des conditions normales de rentabilité en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise (CGI art. 764 bis) ;

- si, dans les deux années qui ont précédé ou suivi le décès, les immeubles ont fait l'objet d'une adjudication publique soit par autorité de justice, soit volontaire avec admission des étrangers, l'impôt ne peut être calculé sur une somme inférieure au prix d'adjudication augmenté des charges, à moins qu'il ne soit justifié que l'immeuble a subi dans l'intervalle des transformations susceptibles d'en modifier la valeur.

Il convient, enfin, de préciser qu'un logement occupé par le successeur bénéficiaire de l'usufruit doit être évalué en fonction de cette circonstance⁴²⁴.

⁴²⁴ Cass. com. 19-10-1999 n° 97-15.255 : RJF 3/00 n° 427.

b) Meubles corporels (matériel, cheptel, stocks),
CGI art. 764

L'évaluation des meubles corporels⁴²⁵ doit être faite selon les règles prévues à l'article 764 du CGI. Ces bases légales d'évaluation, qui supportent la preuve contraire dans les formes compatibles avec la procédure écrite, sont récapitulées dans un tableau ci-après⁴²⁶.

2) Dettes déductibles

Pour la liquidation et le paiement des droits, les dettes à la charge du défunt sont déduites lorsque leur existence au jour de l'ouverture de la succession est dûment justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite (CGI, art. 768).

Lors de la transmission par décès de l'entreprise agricole, la créance de salaire différé due au descendant constitue donc une dette déductible (CGI, art. 774).

3) Calcul

Les droits de succession sont calculés sur la part nette revenant à chaque héritier ou légataire. Le calcul des droits comporte trois étapes :

- application d'abattements sur la part nette de chaque redevable ;
- calcul des droits selon un tarif dont le taux varie selon le lien existant entre le défunt et le bénéficiaire ;
- le cas échéant, application d'une réduction de droits.

Il convient de noter que les droits sont calculés en tenant compte des donations consenties antérieurement par le défunt, à l'exception toutefois de celles remontant à plus de quinze ans⁴²⁷ (CGI art. 784).

⁴²⁵ Concernant les meubles incorporels, tels que les titres de sociétés, leur évaluation sera étudiée infra: f) la structure sociétaire comme outil limitant le coût de la transmission.

⁴²⁶ V. en Annexe 8, tableau récapitulatif.

a) Abattements

La part nette qui revient à chaque héritier ou légataire de l'entreprise agricole est diminuée d'abattements dont le montant varie selon la qualité du bénéficiaire. En outre, certains dons consentis par les héritiers peuvent être également déduits.

- Abattement en ligne directe (CGI art. 779, I)

Concernant la perception des droits afférents aux mutations en ligne directe à titre gratuit (par décès ou entre vifs), il est pratiqué un abattement, fixé à **100.000€** (et non plus 151 950 € depuis la loi n°2012-958 du 16 août 2012), sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite du prédécès ou de la renonciation de l'enfant.

Cet abattement se divise entre les représentants des enfants prédécédés ou renonçants d'après les règles de la dévolution légale, abstraction faite de tous avantages particuliers qui ont pu être consentis par le défunt à certains de ses descendants. Il en est ainsi même lorsque des petits-enfants viennent à la succession de leur grand-père par suite du prédécès de leur père, fils unique.

Il convient de préciser que l'abattement est personnel. Il en résulte que lorsque la part nette dévolue à un ayant droit ne permet pas à celui-ci de bénéficier de l'intégralité de l'abattement auquel il peut prétendre, il n'y a pas lieu de reporter l'excédent d'abattement sur l'émolument des autres ayants droit.

- Abattements entre frères et sœurs (CGI art. 779, IV)

Lors de la transmission à titre gratuit de l'entreprise agricole (par décès ou entre vifs), un abattement, fixé à **15 932€** (et non plus 15 195 € depuis la loi n°2012-958 du 16 août 2012) est applicable sur la part de chaque frère et sœur vivant ou représenté par suite de prédécès ou de renonciation, l'abattement se divisant entre les représentants d'après les règles de la

⁴²⁷ Et non plus six ans, comme c'était le cas avant la loi n°2012-958 du 16 août 2012.

dévolution légale (rappelons qu'une exonération totale des successions s'opère au profit des frères et sœurs vivant ensemble).

- Abattement en faveur des neveux ou nièces (CGI art. 779, V)

Il est pratiqué un abattement, fixé à **7 967€** (et non plus 7 598 € depuis la loi n°2012-958 du 16 août 2012), sur la part de chaque neveu ou nièce recevant à titre gratuit (par décès ou entre vifs) l'entreprise agricole.

- Abattement en faveur des handicapés (CGI art. 779, II)

Lors de la transmission à titre gratuit par décès (ou entre vifs) d'une entreprise agricole au profit d'un repreneur, le cédant peut en avoir gratifié une autre, afin d'équilibrer les lots de la succession (ou de la donation-partage), ledit bénéficiaire pouvant être atteint d'une infirmité.

Or les handicapés physiques ou mentaux ont droit à un abattement spécifique, fixé à **159 325€** (et non plus 151 950 € depuis la loi n°2012-958 du 16 août 2012), qui s'ajoute, le cas échéant, à ceux dont ils peuvent bénéficier en tant qu'ascendant ou descendant (abattement en ligne directe), frère ou sœur, neveu ou nièce ou à celui concernant les dons faits par les héritiers à certains organismes.

Ledit abattement s'applique quel que soit le degré de parenté existant entre la personne handicapée et le défunt.

Il profite à chaque héritier ou légataire atteint, à la date de la transmission, d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise, l'empêchant de se livrer, dans des conditions normales de rentabilité, à toute activité professionnelle ou, s'il a moins de dix-huit ans, d'acquérir une instruction ou une formation professionnelle d'un niveau normal.

- Abattement applicable à défaut d'autre abattement (CGI art. 788, IV)

Un abattement, fixé à **1594€** (et non plus 1 520 € depuis la loi n°2012-958 du 16 août 2012), est applicable sur chaque part successorale à défaut d'autre abattement, à l'exception de celui prévu en faveur des dons consentis par des héritiers à certains organismes avec lequel il est cumulable.

Cet abattement joue même en l'absence de lien de parenté. En cas de représentation, l'abattement s'applique à la part reçue par chaque représentant.

Par contre, ledit abattement ne peut pas profiter à un héritier qui a épuisé l'abattement auquel il pouvait prétendre à la suite de donations que le défunt lui avait antérieurement consenties⁴²⁸.

- Abattement pour les dons faits par les héritiers à certains organismes (CGI art. 788, III)

Lors de la transmission de l'entreprise agricole⁴²⁹, le montant des dons consentis à certains organismes par les bénéficiaires d'une succession ou d'un legs (matériel agricole vétuste...) peut, sous certaines conditions, être soustrait de l'assiette des droits de succession incombant à l'héritier ou au légataire.

Seuls peuvent être déduits les dons effectués à titre définitif et en pleine propriété dans les six mois du décès au profit :

- des fondations ou associations reconnues d'utilité publique répondant aux conditions fixées à l'article 200, 1-b du CGI ;

- de l'Etat, de ses établissements publics et des organismes mentionnés à l'article 794 du CGI (notamment collectivités territoriales et leurs établissements publics).

⁴²⁸ D. adm. 7 G-2424 n° 5.

⁴²⁹ Les dons peuvent être effectués à terme à condition qu'ils interviennent au plus tard au jour du dépôt de la déclaration de succession (Inst. 7 G-2-05 n° 10). Une attestation du montant et de la date du don ainsi que de l'identité des bénéficiaires doit être jointe à la déclaration de succession.

Les dons doivent être consentis en numéraire ; les dons en nature de tout ou partie des biens reçus à une fondation reconnue d'utilité publique (tel que le matériel agricole obsolète...) sont toutefois autorisés (l'abattement étant alors égal à la valeur vénale réelle des biens donnés au jour du décès).

Il convient, enfin, de préciser que cet abattement est cumulable avec les autres abattements, y compris l'abattement de 1594€ applicable à défaut d'autres abattements. En revanche, pour un même don, l'héritier ou le légataire doit choisir entre l'abattement et la réduction d'impôt sur le revenu, les deux avantages n'étant pas cumulables. La déduction ne se cumule pas davantage avec la réduction d'ISF à laquelle les dons peuvent sous certaines conditions ouvrir droit.

b) Tarifs (applicables aux transmissions à titre gratuit par décès ou entre vifs)

Les tarifs des droits de succession à jour pour 2014 varient selon le lien unissant le défunt et l'ayant droit.

- Tarif des droits applicables en ligne directe (CGI art. 777)

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE		TARIF applicable (%)	FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	
N'excédant pas 8 072 €	5		N'excédant pas 8 072 €	5
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10		Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15		Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15
Comprise entre 15 932 € et	20		Comprise entre 15 932 € et	20

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF applicable (%)	FRACTION DE PART NETTE TAXABLE
552 324 €	552 324 €	
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30	Comprise entre 552 324 € et 902 838 €
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40	Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €
Au-delà de 1 805 677 €	45	Au-delà de 1 805 677 €

Ce tarif est applicable à toutes les transmissions en ligne directe quel que soit le degré de parenté. Il s'applique ainsi de la même manière aux successions entre parents et enfants, grands-parents et petits-enfants ou encore entre arrière-grands-parents et arrière-petits-enfants.

- *Exonération des droits applicables entre époux et entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité (article 796-0 bis du CGI).*
- *Tarif des droits applicables en ligne collatérale et entre non-parents*

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF applicable (%)
Entre frères et sœurs vivants ou représentés :	
N'excédant pas 24 430 €	35
Supérieure à 24 430 €	45
Entre parents jusqu'au 4e degré inclusivement	55
Entre parents au-delà du 4e degré et entre personnes non-parentes	60

Sous réserve des exceptions prévues au I de l'article 794 et à l'article 795, les dons et legs faits aux établissements publics ou d'utilité publique sont soumis aux tarifs fixés pour les successions entre frères et sœurs.

c) Réduction de droits (applicables aux transmissions à titre gratuit par décès ou entre vifs)

- Réduction pour charges de famille (CGI art. 780 et 781)

Si l'héritier ou le légataire de l'entreprise agricole a, au moment du décès, au moins trois enfants⁴³⁰ vivants ou représentés, il bénéficie sur le montant des droits à sa charge d'une réduction limitée à :

- **610 €** par enfant, en sus du deuxième, si la transmission s'opère en ligne directe ;
- **305 €** par enfant, en sus du deuxième, pour les autres transmissions.

- Réduction en faveur des mutilés de guerre (CGI art. 782)

Les droits de succession dus par les mutilés de guerre frappés d'une invalidité de 50 % au minimum sont réduits de moitié sans que la réduction puisse excéder **305 €**.

C) Déclaration et paiement

1) Déclaration de succession (CGI art. 800)

En principe, la souscription de la déclaration est obligatoire. Elle doit être souscrite par les héritiers ou légataires même si aucun droit n'est dû (par exemple en raison de

⁴³⁰ Est compté comme enfant vivant ou représenté pour la détermination de la réduction de droits, l'enfant qui est décédé après avoir atteint l'âge de 16 ans révolus ; et l'enfant qui, étant âgé de moins de 16 ans, a été tué par l'ennemi au cours des hostilités ou est décédé des suites de faits de guerre, soit durant les hostilités, soit dans l'année à compter de leur cessation.

l'application des abattements) et déposée dans un délai de six mois à compter du jour du décès, au service des impôts du domicile du défunt (CGI art. 641).

Toutefois, le dépôt de la déclaration de succession n'est pas exigé :

- pour les transmissions en ligne directe et entre époux ou entre partenaire d'un Pacs lorsque l'actif brut successoral est inférieur à **50 000 €** (dispense subordonnée à l'absence de donations ou de dons manuels antérieurs non enregistrés ou non déclarés);

- pour les autres transmissions, lorsque l'actif brut successoral est inférieur à **3 000 €**.

2) Paiement des droits

a) Paiement comptant

Par principe, les droits de succession doivent être payés au comptant au moment du dépôt de la déclaration.

Toutefois, sous certaines conditions, ils peuvent faire l'objet d'un paiement différé ou fractionné, cas qu'il convient d'envisager:

b) Paiement fractionné et/ou différé (CGI art. 1717 CGI ann. III art.401)

Ce crédit de paiement est subordonné à une demande, laquelle doit comporter une offre de garanties.

Dans l'hypothèse où la demande de crédit est acceptée, les droits donnent lieu en principe au paiement d'intérêts⁴³¹ au taux de l'intérêt légal au jour de la demande de crédit⁴³², arrondi à la première décimale (il était par exemple de l'ordre de 3,9 % en 2008).

⁴³¹ Le bénéficiaire du paiement différé pour les biens transmis en nue-propiété peut être dispensé du paiement des intérêts à condition que les droits de succession soient calculés sur la valeur imposable (à la date du décès) de la pleine propriété des biens recueillis en nue-propiété.

- Paiement fractionné (CGI ann. III art. 396, 1° et 404 A)

Concernant le paiement des droits de succession (et non pas de donation), il peut être acquitté en plusieurs versements égaux et à intervalle de six mois au plus, sur une période maximum de cinq ans (leur nombre est fonction du pourcentage des droits exigibles).

Ce délai maximum de cinq ans est porté à dix ans pour les droits à la charge des héritiers en ligne directe à la condition que l'actif héréditaire comprenne, à concurrence de 50 % au moins, des biens non liquides⁴³³ (tels que des immeubles ruraux, fonds agricoles, titres de sociétés agricoles...).

- Paiement différé (CGI ann. III art. 397 et 404 B)

Concernant le paiement des droits de succession (et non pas de donation), il peut être différé :

- lorsque la succession comporte dévolution de biens en nue-propiété (des terres agricoles et bâtiments);

- lorsque la succession donne lieu à l'attribution préférentielle d'une exploitation agricole ou en cas de réduction de libéralités ayant pour objet l'un des biens susceptibles de donner lieu à une attribution préférentielle (CGI art. 1722 bis).

Ainsi, le paiement des droits peut être différé jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter :

- soit de la date de la réunion de l'usufruit à la nue-propiété ou de la cession totale ou partielle de cette dernière (toutefois, lorsque le montant de la cession est inférieur à celui des

⁴³² Ce taux demeure inchangé pendant toute la durée du crédit.

⁴³³ Les biens non liquides sont ceux énumérés à l'article 404 A, I de l'annexe III au CGI. Il s'agit notamment des immeubles, des fonds de commerce et des valeurs mobilières non cotées.

droits exigibles, le bénéfice du paiement différé peut être conservé pour le solde des droits à condition que cette somme soit versée à titre d'acompte sur les droits en suspens⁴³⁴) ;

- soit du terme du délai imparti à l'attributaire, le légataire ou le donataire pour le paiement des sommes dont il est débiteur envers ses cohéritiers.

Il convient de préciser que le paiement différé est limité aux droits afférents soit à la nue-propiété, soit aux soultes ou récompenses payables à terme.

Enfin, en cas de cession du bien attribué ou légué, les droits deviennent immédiatement exigibles.

*- Paiement fractionné et différé : transmissions d'entreprises
(CGI ann. III art. 397 A et 404 GA à 404 GD)*

Concernant le paiement des droits dus sur les transmissions à titre gratuit (par décès ou entre vifs) d'entreprises (individuelles ou titres de sociétés non cotées) ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, il peut être:

- différé pendant cinq ans (versement annuel des seuls intérêts du crédit) et,

- à l'expiration de ce délai, être fractionné sur dix ans à raison de 1/20 tous les six mois assorti d'un intérêt exigible semestriellement.

Conditions

S'il s'agit d'une entreprise individuelle, la mutation doit porter sur l'ensemble des biens qui en dépendent (sauf en cas de copropriété de deux époux ou de biens dépendant de la communauté, auquel cas la mutation peut porter sur la moitié des biens): matériel, cheptel, stocks...

⁴³⁴ Rép. André : AN 11-1-1988 p. 122 n° 31793.

L'entreprise agricole doit être exploitée par le défunt (ou donateur) lors de la transmission.

En cas de transmission de droits sociaux, les titres ne doivent pas être cotés et le bénéficiaire doit recevoir 5 % au moins du capital social.

Taux d'intérêt du crédit

Concernant le taux de base (indiqué plus haut), il est réduit des deux tiers (soit par exemple un taux de l'ordre de 1,3 % en 2008) lorsque:

- la valeur de l'entreprise ou la valeur nominale des titres comprise dans la part taxable de chaque héritier ou légataire est supérieure à 10 % de la valeur de l'entreprise ou du capital social,

- ou lorsque, globalement, plus du tiers du capital social est transmis (CGI ann. III art. 404 GA).

Il convient d'être attentif à une ordonnance n°2014-947 du 20 août 2014⁴³⁵, par laquelle Bercy a décidé de modifier le mode de calcul du taux d'intérêt légal à compter du 1er janvier 2015.

Compte tenu de la méthode de calcul retenue, le taux d'intérêt légal a été fixé pour les années 2013 et 2014 à 0,04%.

L'article L 313-2 du Code monétaire et financier dans sa version en vigueur jusqu'au 1er janvier 2015 prévoit en effet que « *le taux de l'intérêt légal est, en toute matière, fixé par décret pour la durée de l'année civile. Il est égal, pour l'année considérée, à la moyenne arithmétique des douze dernières moyennes mensuelles des taux de rendement actuariel des adjudications de bons du Trésor à taux fixe à treize semaines* ».

⁴³⁵ Ordonnance n°2014-947 du 20 août 2014 relative au taux de l'intérêt légal.

L'article 401 de l'annexe III au CGI prévoyant que les intérêts en matière de paiement fractionné ou différé sont dus au taux de l'intérêt légal au jour de la demande de crédit, arrondi à la première décimale, les contribuables qui auront demandé à bénéficier de l'un de ces crédits de paiement en 2013 et 2014 n'auront pas d'intérêts à acquitter, et ce pendant toute la durée du crédit.

Comme il était logique de s'y attendre, cet effet "cadeau" n'a pas été du goût de Bercy, qui a donc, par une ordonnance du 20 août 2014, décidé de modifier les modalités de calcul du taux d'intérêt légal.

Il y aura désormais deux taux, l'un applicable lorsque le créancier est un particulier, et le second dans tous les autres cas.

Ces deux taux seront calculés en fonction du taux directeur de la Banque Centrale Européenne sur les principales opérations de refinancement et des taux pratiqués par les établissements de crédit et les sociétés de financement propres à chacune des deux catégories de créancier.

L'article L 313-2 du Code monétaire et financier tel que modifié prévoit en effet que :
« le taux de l'intérêt légal est, en toute matière, fixé par arrêté du ministre chargé de l'économie.

Il comprend un taux applicable lorsque le créancier est une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels et un taux applicable dans tous les autres cas.

Il est calculé semestriellement, en fonction du taux directeur de la Banque centrale européenne sur les opérations principales de refinancement et des taux pratiqués par les établissements de crédit et les sociétés de financement.

Les taux pratiqués par les établissements de crédit et les sociétés de financement pris en compte pour le calcul du taux applicable lorsque le créancier est une personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels sont les taux effectifs moyens de crédits consentis aux particuliers ».

Un décret, à paraître avant le 1er janvier 2015, fixera les modalités de calcul et de publicité de ces taux.

Les détenteurs de parts ou d'actions de sociétés agricoles, et les exploitants agricoles qui envisagent de transmettre à leurs enfants ont donc tout intérêt à réaliser leur donation avant la fin de l'année 2014 : le paiement différé et fractionné des droits de donation ne bénéficiera du taux d'intérêt à 0% que si la donation est présentée à l'enregistrement avant le 31 décembre 2014.

Déchéance du régime de faveur

La cession, autrement que par décès, de plus du tiers des biens reçus par chaque bénéficiaire entraîne la déchéance du terme: l'exigibilité immédiate des droits en suspens.

Toutefois, l'apport pur et simple en société des biens reçus ne remet pas en cause le bénéfice du régime de faveur à la condition que le bénéficiaire prenne l'engagement de conserver les titres reçus en contrepartie de son apport jusqu'à l'échéance du dernier terme du paiement fractionné (CGI ann. III art. 404 GD). N'entraînent pas non plus, sous la même condition, la déchéance dudit régime de faveur, les opérations de fusion ou de scission concernant des sociétés dont les titres bénéficient du paiement différé et fractionné⁴³⁶.

Enfin, les héritiers, donataires ou légataires d'une exploitation agricole, soumis à un régime réel ou transitoire, peuvent déduire les droits de mutation à titre gratuits acquittés lors de la transmission, ainsi que les intérêts payés au Trésor, en cas de paiement différé ou fractionné (CGI, art. 93, 1, 7^o⁴³⁷).

§3.- La TVA

La transmission par succession des éléments mobiliers d'investissement est assimilée à une livraison à soi-même ; elle est donc soumise à la TVA.

Toutefois, cette imposition n'est pas exigée si l'héritier reprend l'ensemble de l'exploitation agricole et qu'il est, comme le de cujus, assujetti redevable de la taxe. Il doit

⁴³⁶ Inst. 7 A-4-99.

⁴³⁷ Article modifié par la loi n°2006-1294 du 23 octobre 2006 - art. 2 (V) JORF 24 octobre 2006.

donc s'engager⁴³⁸ à soumettre à la TVA les éventuelles cessions ultérieures et à procéder aux régularisations qui auraient incombé au de cujus s'il avait continué à utiliser les biens.

Si le de cujus était soumis au régime simplifié de TVA, le conjoint, l'héritier ou l'indivision qui reprend l'exploitation agricole et la poursuit, continue à bénéficier de ce régime sans être tenu aux différentes formalités exigées des nouveaux exploitants (CGI, art. 298 bis, II bis⁴³⁹).

Section VII.- La structure sociétaire comme outil de transmission par décès

§1.- La mise en jeu des clauses statutaires

A) La tontine

Afin d'assurer une meilleure stabilité au sein des associés ou de l'actionnariat, il est parfois suggéré auxdits associés de souscrire des droits sociaux en insérant dans les statuts une clause de tontine. Cette clause de tontine peut être stipulée lors de la souscription des droits sociaux, c'est-à-dire lors de la constitution de la société civile ou lors de l'acquisition des droits sociaux⁴⁴⁰. Elle peut porter sur toute la participation des intéressés ou sur une partie seulement (notamment le *golden share* qui peut conférer le contrôle de la société).

1) Sur un plan juridique

Ce pacte tontinier, encore appelé "clause d'accroissement", fera du survivant des souscripteurs ou des acquéreurs le seul propriétaire de la totalité des parts sociales acquises conjointement. Chaque souscripteur sera propriétaire des parts sociales souscrites conjointement, sous la condition suspensive de sa survie et la condition résolutoire de son prédécès. Etant qualifié de contrat à titre onéreux, le pacte tontinier aura pour effet d'exclure radicalement les droits sociaux concernés de la succession de la personne décédée : celle-ci

⁴³⁸ En mentionnant le montant HT de transmission sur la déclaration de TVA, art. 257 bis et 287, 5-c précités.

⁴³⁹ Article applicable depuis le 1er janvier 1999, modifié par la loi n°2007-1822 du 24 décembre 2007 - art. 25.

⁴⁴⁰ L'ajout d'un pacte tontinier a posteriori constituerait un pacte sur succession future (en ce sens Ph. Delmas Saint-Hilaire: Dr. Et Patrimoine, janv. 1998, p. 52-58, n°56).

étant censée n'en avoir jamais été propriétaire. Ces droits ne seront donc susceptibles d'aucune réduction.

Au regard du droit des sociétés, ce schéma des transmission évitera les éventuelles difficultés attachées à l'agrément de nouveaux associés dans la mesure où le décès d'un des signataires du pacte tontinier n'aboutira pas à l'accueil d'un nouvel associé, l'autre signataire étant déjà associé par hypothèse et conservant la totalité des titres détenus en commun⁴⁴¹.

Même si la Cour de cassation n'a pas contesté la qualification du pacte tontinier de contrat à titre onéreux, l'effet radical du pacte tontinier impliquera de manier celui-ci avec prudence et de valider au préalable la situation familiale des signataires :

En effet, en présence d'enfants d'un précédent mariage, il conviendra de s'assurer que l'application de cette clause ne pourra pas être remise en cause par l'exercice de l'action en réduction⁴⁴². Cette action pourrait être exercée dans l'hypothèse où la clause d'accroissement aurait pour effet d'exclure les enfants de la personne décédée totalement ou partiellement et ne leur permettrait pas de recevoir leur part de réserve héréditaire.

En pratique, la tontine, si souvent célébrée, constitue en réalité une "fausse bonne idée". Sauf cas très particulier, le Notaire ne peut la recommander car elle est marquée d'une tare absolue : dans l'hypothèse d'une séparation, aucun des deux ne pourra résilier ou demander la résiliation unilatérale de ce pacte. C'est là une différence fondamentale avec l'indivision où tout indivisaire peut à tout moment demander le partage judiciaire de l'indivision. En présence d'un pacte tontinier, seule une résiliation conventionnelle permettra d'y mettre fin. Le professeur Philippe Malaurie l'a d'ailleurs à juste titre qualifiée de "piège à concubins"⁴⁴³. Sauf cas très particulier donc, cet outil semble à écarter.

2) Sur un plan fiscal

⁴⁴¹ On veillera à ne pas soumettre toutes les parts au pacte tontinier, pour éviter que sa rétroactivité ne remette en question l'existence même de la société (devenant unipersonnelle *ab initio*).

⁴⁴² L'action en réduction est une action pouvant être exercée par un héritier réservataire pour lui permettre de recevoir la fraction de succession de son parent décédé correspondant à sa part de réserve héréditaire. Elle ne peut prospérer ici que si le pacte tontinier est d'abord requalifié de libéralité. Sur la fraude inopposable aux créanciers: V. CA Paris, 10 sept. 1993: JCP N 1994, n°213 ; G. BAFFOY, *L'usage de la tontine en droit des sociétés* : JCP N 2003, N°2, 1029.

⁴⁴³ Ph. Malaurie, *Les successions, les libéralités*: Cujas, 1989, n°573. Dans le même sens G. BAFFOY, précité.

Lorsque le pacte tontinier aura été stipulé dans les statuts, seuls les droits de mutation à titre onéreux seront exigibles quelque soit le lien de parenté entre les signataires du pacte. En présence de concubins, la transmission des droits sociaux en vertu d'un pacte tontinier sera taxée au droit proportionnel de 3 %. Sans pacte tontinier, cette transmission aurait été soumise aux droits de succession applicables entre personnes non parentes, soit un taux de 60 %. Depuis l'entrée en vigueur de la loi TEPA, cet avantage est à relativiser compte tenu de la suppression des droits de succession entre époux et entre partenaires de PACS. Cette suppression des droits de succession à ces transmissions permettra de n'avoir recours à la tontine non pas dans un but fiscal mais pour assurer une meilleure transmission d'un élément du patrimoine.

B) La procédure d'agrément

Le pouvoir de sélection des héritiers peut être attribué dans toutes les sociétés agricoles, à l'exception de la société anonyme, par le jeu d'une clause d'agrément prévue à cet effet. Réglementée avec précision pour la SARL, elle laisse la place à une large liberté statutaire pour les autres sociétés.

1) Domaine de l'agrément

Issue, dans tous les cas, de stipulations statutaires, la clause d'agrément doit être rédigée avec soin car, dérogoratoire au droit commun, elle est exposée, en cas de contestation, à l'interprétation restrictive du juge qui fera jouer la règle de la libre transmission. Ainsi, il a été décidé qu'une transmission à des descendants en ligne directe échappait, par une prévision expresse, à une clause d'agrément. Il devrait en aller de même de la transmission des parts d'un associé décédé à son fils⁴⁴⁴.

En pratique, on relève souvent dans les statuts des clauses ambiguës.

Prenons l'exemple d'une clause d'agrément contenue dans les statuts d'une société civile agricole qui serait rédigée de la façon suivante:

⁴⁴⁴ Cass.com, 28 févr. 1972: JCPN 1996, n°9, 3641; rev sociétés 1973, p. 100, note Bouloc.

"Au décès d'un associé, la société continuera de plein droit avec le conjoint survivant de l'associé décédé sans que l'agrément du conjoint survivant par les associés survivants ne soit requis."

Cette clause précise que le conjoint survivant est exempté d'agrément par les associés survivants. Néanmoins, elle n'a pas pour conséquence de soumettre les autres héritiers ou légataires à l'agrément des associés. L'enfant de l'associé décédé pourra donc invoquer l'alinéa premier de l'article 1870 du Code civil qui dispose que *"la société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais continuera avec ses héritiers ou légataires, sauf à prévoir dans les statuts qu'ils doivent être agréés par les associés"*. En effet, la clause rappelée ne prévoit pas expressément l'agrément des héritiers ou légataires autres que le conjoint survivant. Elle se contente de dispenser le conjoint survivant de la procédure d'agrément sans imposer celle-ci aux autres héritiers ou légataires.

Si l'on désire soumettre à l'agrément les ascendants ou descendants, il faut les soumettre expressément à l'agrément. Il conviendra donc de rédiger la clause ainsi: *"Au décès d'un associé, la société continuera de plein droit avec le conjoint survivant de l'associé décédé sans que l'agrément du conjoint survivant par les associés survivants ne soit requis. Pour acquérir la qualité d'associé, les héritiers ou légataires autres que le conjoint survivant, y compris les descendants et ascendants, devront être agréés par les associés survivants."*

Ceci posé, la clause d'agrément en cas de décès ne peut être opposée qu'à un associé non héritier. La clause ne pourrait, en effet, jouer qu'à l'encontre d'un héritier associé avant le décès du de cujus⁴⁴⁵.

Enfin, sur le champ d'agrément, il importe de ne pas éluder la situation de démembrement de propriété. Bien que l'usufruitier se soit vu refuser la qualité d'associé, reconnue au seul nu-propiétaire, les deux titulaires de droits réels sur les parts doivent être expressément visés par les clauses d'agrément.

2) La mise en jeu de la procédure d'agrément

⁴⁴⁵ Cass. Com., 28 octobre 1974: rev. Sociétés 1975, p 251, note D. Randoux; D. 1975, p 209, note Guyon.

La loi ne réglemente la procédure qu'à l'égard de la SARL et reste muette en matière de société agricole. Si on observe le régime de la SARL, il faut rappeler que l'article L. 223-13 du Code de commerce dispose qu'en cas de prévision statutaire en ce sens, "*un héritier...ne peut devenir associé qu'après avoir été agréé dans les conditions prévues à l'article L. 223-14*". Ce dernier texte édicte que "*le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés*". Il faut entendre ici que la demande d'agrément doit être notifiée par les héritiers à la société.

C'est ce que doivent prévoir les statuts en adoptant, par exemple, la stipulation suivante:

"Il appartient aux héritiers du défunt ou à l'époux le plus diligent de notifier à la société la demande d'agrément, accompagnée de toutes les indications et justifications utiles et il est procédé comme dit ci-dessus en matière de cession".

On peut néanmoins être confronté à une difficulté: le processus devant conduire à statuer sur l'agrément doit être initié par une demande d'agrément notifiée par les héritiers. Or, que se passe-t-il si ceux-ci restent parfaitement inactifs? Rappelons qu'il a été décidé que le formalisme légal était impératif: son inobservation rend la décision d'agrément annulable⁴⁴⁶. L'absence de notification du projet de cession aux autres associés affecte la procédure d'agrément d'un vice qui ne saurait être purgé⁴⁴⁷.

§2.- La transmission par décès des droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel

A) L'imposition sur le revenu des bénéfices et des plus-values

Concernant l'imposition des bénéfices, il peut être effectué un arrêté intermédiaire en cas de cession des parts d'un associé d'une société de personnes en cours d'exercice, comme nous l'avons vu pour leur transmission à titre onéreux.

⁴⁴⁶ V. sur cette question, Lamy Sociétés commerciales 2006, 3080.

⁴⁴⁷ Cass. Com., 7 juill. 2004: Dr. Sociétés 2004, comm. 174, note J. Monnet.

En outre, sous réserve des régimes d'exonération des plus-values constatées lors de la transmission à titre gratuit (donation ou succession) des titres, les plus-values nettes constatées en cas de décès sont soumises de plein droit au régime fiscal des plus-values à long terme (Article 39 terdecies, 2^o⁴⁴⁸).

B) Droits d'enregistrement

Seront applicables les droits de mutation à cause de mort. Toutefois, il convient d'apporter ici certaines précisions:

La mise en place d'une société d'exploitation et la création d'un lien locatif sur le foncier permet de bénéficier de l'exonération de droit attachée à la transmission à titre gratuit (entre vifs ou à cause de mort) de biens grevés d'un bail à long terme. Rappelons, comme nous l'avons vu plus haut (d)), que les héritiers peuvent bénéficier d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit lorsque parmi les biens transmis à titre gratuit (par décès ou entre vifs) figurent des parts de GFA dont les immeubles à destination agricole font l'objet d'un bail rural à long terme ou d'un bail rural cessible hors du cadre familial; il en va de même pour l'impôt de solidarité sur la fortune (CGI, art. 885 H, al. 2 et 3).⁴⁴⁹. Quant aux parts de la société d'exploitation, elles pourront aussi bénéficier d'une exonération partielle desdits droits (CGI, article 787 B):

1) Transmissions de parts ou actions d'entreprises sociétaires (CGI art. 787 B)

Comme les transmissions d'entreprises individuelles (article 787 C), les transmissions par décès et les donations de parts ou actions de sociétés ayant fait l'objet d'un engagement collectif de conservation (ou « pacte Dutreil-succession/donation ») sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de leur valeur (sans limitation de montant).

⁴⁴⁸ Article modifié par Décret n°2008-294 du 1er avril 2008 - art. 1.

⁴⁴⁹ Toutefois, si ces raisons fiscales peuvent inciter à la mise en place d'un GFA, elles ne doivent pas être la justification exclusive de l'opération: Cass. com., 19 avr. 1988, N° 86-19.079, Dozimel c/ DGI: Bull. civ. IV, N° 134.

Le coût fiscal de l'acte est lui-même incitatif puisque le montant des droits d'enregistrement afférents est aujourd'hui limité à un droit fixe de 125€, c'est-à-dire hors frais de restructuration éventuels préalables et honoraires de conseils. Tout chef d'entreprise agricole se doit donc de souscrire au plus tôt un ou plusieurs "Dutreil" (portant sur des quantités de titres différents), même s'il n'est pas appliqué *in fine* par les héritiers; en pratique, la conclusion de ce pacte s'avère faire partie des obligations de gestion d'un "bon père de famille". Mais une véritable "session de rattrapage" est offerte aux héritiers pour leur permettre de pallier à l'inertie éventuelle du défunt chef d'entreprise agricole. A ce titre, deux hypothèses de pactes collectifs (post mortem, et fictif) seront envisagées à travers les conditions subordonnant ladite exonération partielle:

a) Engagement collectif de conservation

Les parts ou actions de la société (quel que soit son régime fiscal) ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, ou de la société interposée⁴⁵⁰, doivent avoir fait l'objet d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de deux ans commençant à courir à compter de l'enregistrement de l'acte le constatant (à compter de la date de l'acte, s'il s'agit d'un acte authentique).

En principe, cet engagement doit être en cours à la date de la transmission. Il est pris par le défunt (ou le donateur), pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, avec un ou plusieurs autres associés, personnes physiques ou morales⁴⁵¹. Cet engagement doit porter :

- s'il s'agit de titres de sociétés cotées, sur au moins 20 % des droits financiers et des droits de vote attachés aux titres émis par la société ;

⁴⁵⁰ Les parts ou actions de sociétés interposées sont des parts ou actions de sociétés détenant, soit directement (simple degré d'interposition), soit indirectement par l'intermédiaire d'une autre société (double degré d'interposition), une participation dans la société dont les titres font l'objet de l'engagement collectif de conservation (dans ce dernier cas, l'exonération partielle porte sur la valeur des droits sociaux de la société détenus directement par le redevable dans la limite de la fraction de la valeur de l'actif brut de celle-ci représentative de la participation directe ou indirecte ayant fait l'objet de l'engagement collectif de conservation).

⁴⁵¹ Dans le cas d'interposition de sociétés, l'engagement est souscrit par la société qui détient directement la participation dans la société dont les titres font l'objet de l'engagement collectif de conservation. Le bénéfice de l'exonération est alors subordonné à la condition que les participations soient conservées inchangées à chaque niveau d'interposition pendant toute la durée de l'engagement.

- s'il s'agit de titres de sociétés non cotées, sur au moins 34 % de ces mêmes droits (ces pourcentages devant être respectés tout au long de la durée de l'engagement collectif de conservation des titres).

- Le pacte collectif "fictif" ou "engagement collectif de conservation réputé acquis" (CGI, art. 787 B, b, al. 4):

L'engagement collectif de conservation est réputé acquis lorsque le défunt (ou donateur) seul ou avec son conjoint ou partenaire de Pacs:

- détiennent depuis deux ans au moins (à la date de la transmission, par donation ou par succession) le quota de titres requis pour la conclusion de cet engagement,

- et que l'un d'eux exerce dans la société depuis plus de deux ans son activité principale ou, lorsque la société est soumise à l'IS, l'une des fonctions de direction énumérées à l'article 885 O bis, 1° du CGI (loi du 24-12-2007⁴⁵²).

Chacun des héritiers (ou donataires) bénéficiaires se trouve par la suite soumis aux seules contraintes de l'engagement individuel de conservation que nous allons voir.

- Le pacte collectif "post mortem" (CGI, art. 787 B, a, al.2):

En l'absence d'engagement pris avant la transmission par décès, l'engagement collectif de conservation peut encore être conclu dans les six mois du décès par un ou des héritiers ou légataires entre eux ou avec d'autres associés, ceci permettant, notamment, de décider de la reprise du bien professionnel (même loi nouvelle).

Ainsi, au terme dudit engagement collectif (N+2) débutera "normalement" un engagement individuel de conservation:

b) Engagement individuel de conservation

⁴⁵² Loi 2007-1822 du 24-12-2007 art. 15, I applicable depuis le 26 septembre 2007.

Au moment de la transmission, chacun des héritiers ou légataires (ou donataires) doit à son tour s'engager (dans la déclaration de succession ou l'acte de donation), pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, à conserver les titres transmis pendant une période de quatre ans commençant à courir à compter de l'expiration de l'engagement collectif de conservation des titres (ou de la transmission lorsque l'engagement collectif de conservation est réputé acquis).

L'héritier, soumis à une telle contrainte de détention, dispose d'une marge de manœuvre très limitée sur les titres reçus sous le bénéfice de l'exonération, sous peine de devoir s'acquitter du montant des droits économisés (taux marginal de 40%), assortis d'un intérêt de retard (0,40% par mois).

Deux tolérances sont toutefois ouvertes, mais leur champ d'application reste insuffisant: les possibilités d'apport à une société holding "ad hoc", pendant la phase de l'engagement individuel de conservation, et la possibilité de donner les titres soumis à un engagement individuel, sous réserve qu'à son tour, le donataire conserve la participation concernée jusqu'à l'expiration de l'engagement initial de son auteur.

c) Poursuite de l'exploitation

L'un des héritiers ou légataires (ou donataires) ayant pris l'engagement individuel de conservation, ou l'un des associés ayant souscrit l'engagement collectif de conservation des titres doit exercer dans la société pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les trois années qui suivent la transmission :

- s'il s'agit d'une société de personnes, son activité principale,
- s'il s'agit d'une société soumise à l'IS (de plein droit ou sur option), l'une des fonctions de direction⁴⁵³ énumérées à l'article 885 O bis, 1° du CGI.

d) Transmissions démembrées

⁴⁵³ Il n'est pas nécessaire que les fonctions de direction dans une société soumise à l'IS soient exercées par la même personne pendant les cinq années (Inst. 7 G-6-01 n° 28).

Les donations d'usufruit ou avec réserve d'usufruit peuvent bénéficier de l'exonération partielle, celle-ci s'appliquant alors à la valeur de l'usufruit ou de la nue-propriété des titres déterminée conformément aux règles de droit commun par application du barème de l'article 669 du CGI.

Néanmoins, pour les donations avec réserve d'usufruit, les droits de vote de l'usufruitier doivent statutairement être limités aux décisions concernant l'affectation des bénéficiaires, et l'exonération partielle ne peut pas se cumuler avec la réduction de droits liés à l'âge du donateur.

e) La loi-secours d'une transmission non préparée

- Le pacte collectif "fictif"

En pratique, le pacte fictif, réduisant de deux ans le délai de conservation des titres transmis, permet non seulement aux héritiers d'un dirigeant peu prévoyant de s'organiser, mais également de ne pas contraindre celui-ci à souscrire à un engagement avec des tiers associés, alors qu'il remplit, seul, les conditions du régime.

Bien évidemment, ledit mécanisme présente également un intérêt même lorsqu'un engagement classique a été souscrit préalablement, dans l'hypothèse où la transmission interviendrait avant l'expiration du premier délai de deux ans. En effet, dans ce cas, les bénéficiaires sont déchargés de l'obligation de poursuivre l'engagement collectif initial jusqu'à son terme.

- Le pacte collectif post mortem

Cette nouveauté correspond à une véritable nécessité pratique. Cependant, s'il est aujourd'hui possible de pallier à l'inertie du *de cuius*, il reste néanmoins préférable que le dirigeant prépare sa succession, de sorte notamment à maximiser l'économie d'impôt au niveau des héritiers (par exemple, par des donations progressives consenties tous les quinze

ans sous le bénéfice de l'exonération partielle "Dutreil") et à s'assurer du maintien de l'organisation de l'entreprise au plan juridique et philosophique par exemple avec la mise en place d'une charte de famille.

En outre, souscrire en amont un engagement "Dutreil" permet de faire courir le délai de conservation de deux ans et donc, de réduire les contraintes pesant sur les héritiers post-transmission.

2) Paiement fractionné et différé: transmissions à titre gratuit des titres de sociétés non cotées (CGI ann. III art. 397 A et 404 GA à 404 GD)

Pour s'acquitter des droits de mutation, l'héritier peut aussi profiter du paiement fractionné et différé évoqué lors de la transmission à cause de mort de l'entreprise individuelle, mais dans ce cas, la société doit nécessairement avoir une activité agricole, ne pas être cotée, et l'héritier doit recevoir individuellement des droits sociaux représentant au moins 5 % du capital social.

Précisons encore que le paiement fractionné et différé est accordé aux transmissions de la nue-propiété de droits sociaux qui portent sur au moins 5 % du capital d'une société non cotée, même si le nu-propiétaire reçoit moins de 5 % de ce capital en valeur⁴⁵⁴.

En outre, lorsqu'une transmission porte sur des titres de sociétés non cotées et d'autres biens, seule la fraction des droits afférents aux premiers biens, déterminée par une double liquidation, peut être différée et fractionnée.

Enfin, le régime du paiement fractionné et différé des droits est applicable aux transmissions de parts de sociétés holdings animatrices effectives d'un groupe de sociétés⁴⁵⁵.

3) Dépréciation résultant du décès du dirigeant d'entreprise et affectant la valeur des titres non cotés (CGI art. 764 A)

⁴⁵⁴ Inst. 7 G-3-06.

⁴⁵⁵ D. adm. 7 A-4322 n° 12.

Les valeurs mobilières non cotées doivent faire l'objet d'une déclaration détaillée et estimative lors de la liquidation des droits de mutation à titre gratuit dus par les héritiers (CGI art. 758).

L'article 764 A du CGI prévoit qu'en cas de décès de certains dirigeants d'entreprises, la dépréciation éventuelle résultant dudit décès et affectant la valeur des titres non cotés ou des actifs incorporels (fonds de commerce et clientèles; le fonds agricole n'étant, lui, pas listé), ainsi transmis, peut être prise en compte pour la liquidation des droits de succession.

Les dirigeants visés sont : les gérants de SARL ou de sociétés en commandite par actions non cotées, les associés en nom de sociétés de personnes, les personnes qui assument la direction générale des sociétés par actions non cotées, les exploitants de fonds de commerce ou d'une clientèle, les titulaires d'offices publics ou ministériels; mais ledit article vise essentiellement, dans le domaine agricole, l'associé en nom d'une société de personnes et le cas échéant, le gérant d'une société à responsabilité limitée (CGI, art. 764 A⁴⁵⁶).

Pour l'application de cette disposition, les héritiers peuvent justifier la perte de la valeur de l'entreprise par tous moyens de preuve existant du vivant du dirigeant ou survenus entre la date du décès et l'expiration du délai pour déposer la déclaration de succession⁴⁵⁷.

⁴⁵⁶ Article créé par L. fin. rect. 2004 N° 2004-1485, 30 déc. 2004, art. 98 : JO, 31 déc. et modifié par Décret n°2005-330 du 6 avril 2005 - art. 1 JORF 8 avril 2005.

⁴⁵⁷ Inst. 7 G-2-06.

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

Les outils de transmission à cause de mort tenant au patrimoine de l'exploitant agricole permettent à un chef d'exploitation de désigner de son vivant la ligne de conduite à suivre concernant son patrimoine, ou même de désigner une personne de confiance susceptible d'assurer la gestion de son entreprise agricole pendant une durée déterminée, à la suite du décès de celui-ci, le tout dans le souci du respect de ses volontés, ou tout simplement à dessein de simplicité, d'équité, ou même d'économie fiscale.

Les procédés abordés successivement reprennent par certains aspects certains mécanismes juridiques présents dans les Pays voisins tels que la Suisse, l'Allemagne ou encore les pays de droit anglo-saxon (qui ont recours aux trusts), en l'occurrence le mandat posthume Français qui, ainsi qu'il a été abordé, a pour effet de confier les pouvoirs de gestion des biens en cause au mandataire pour une durée déterminée (pour le cas d'héritiers trop jeunes ou inexpérimentés face à une exploitation agricole), "pour le compte et dans l'intérêt" des héritiers, ces derniers s'en trouvant privés par conséquent, alors qu'ils en restent propriétaires (ceux-ci étant privés de leur pouvoir d'administration du bien, tout en conservant, par contre, le pouvoir de disposition, contrairement au mandataire qui, lui, n'acquiert pas pour autant la propriété du bien).

Ces différents outils s'apparentent donc à des moyens destinés à favoriser la transmission de l'entreprise agricole, et reposent sur des mécanismes ayant pour but d'anticiper la transition dans la gestion de l'exploitation à la suite du décès de l'exploitant agricole, transition plus ou moins fugace et éphémère selon le cas.

CONCLUSION DU DEUXIEME TITRE ET DE LA PREMIERE PARTIE

Dans un avenir proche, bon nombre d'agriculteurs ou de dirigeants agricoles, issus de la génération du « Baby boom », seront amenés à prendre leur retraite. La question d'une transmission pérenne et optimisée de l'entreprise agricole (à l'instar des autres entreprises) est donc vitale et ne semble plus pouvoir être éludée. Les politiques de tout bord en étaient conscients depuis plusieurs dizaines d'années. En effet, l'impréparation de la succession et les droits de mutation avaient pour conséquence la disparition de l'entreprise peu de temps après le décès de son propriétaire, à moins d'être vendue, souvent à des étrangers. Les exemples à suivre ne manquaient pas en Europe : au Royaume-Uni, les entreprises étaient totalement exonérées de droits de succession, en Espagne à concurrence de 95%, en Allemagne de 60%...

" La certitude est tout d'abord que le droit européen va continuer à exercer une influence de plus en plus grande sur l'agriculture française qui devra s'adapter à la nouvelle PAC et à la fin programmée des quotas laitiers. Elle est aussi de l'emprise croissante du droit de l'environnement, de la consommation et de celui de la santé publique, sans compter l'effort de protéger les terres agricoles contre l'urbanisation⁴⁵⁸."

La Commission des Communautés Européennes ayant même recommandé à la France l'allègement de la fiscalité frappant la transmission des entreprises⁴⁵⁹, le législateur Français s'est enfin décidé à construire des réformes à petits pas, sur le chemin de la raison, mais à sa manière.

Nous avons abordé dans cette étude la loi de finances pour 1999⁴⁶⁰, reprise de façon décevante par la loi de finances pour 2000⁴⁶¹ (aucun pacte de conservation de titres réduisant

⁴⁵⁸ J. FOYER, *Le droit rural entre son passé et son avenir*, Revue de Droit rural n° 399 LexisNexis, Janvier 2012, repère 1.

⁴⁵⁹ Recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 7 décembre 1994, art. 9.

⁴⁶⁰ Loi de finances pour 1999 N° 98-1266 du 30 décembre 1998.

⁴⁶¹ Loi de finances pour 2000 N° 99-1172 du 30 décembre 1999.

les droits de succession, signé en France pour l'année 2000), pour entrer alors dans la spirale infernale des réformes à répétition : loi de finances pour 2001⁴⁶², loi du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique⁴⁶³, loi du 2 août 2005 en faveur des PME, loi de finances rectificative pour 2006, puis loi de finances pour 2008 suivie immédiatement de la loi de finances rectificative pour 2007, l'ensemble renforcé entre temps par la loi du 3 décembre 2001⁴⁶⁴ portant réforme des successions et des libéralités et son corollaire fiscal de la loi du 23 juin 2006, lui-même complété par la loi TEPA du 21 août 2007 et son décret d'application du 17 janvier 2008 ! Notons tout de même que le tout avait été agrémenté et pimenté tant par les limitations de production (DPU) et les quotas laitiers, que par la nouvelle politique agricole commune (PAC) dont s'est dotée l'Union Européenne le 26 juin 2003, sans oublier le contrôle des structures et la multitude de décrets d'application, instructions administratives, circulaires et réponses ministérielles...Ouf ! Nous pouvons enfin, sereinement, organiser la transmission de l'entreprise agricole.

Nous avons donc examiné les intérêts d'une préparation en amont de la transmission avec la création d'une structure sociétaire par rapport à la transmission d'une entreprise individuelle (choix de la forme la plus adaptée, modalités de la mise en société et moyens d'adaptation aux objectifs particuliers) et constaté qu'il peut également s'avérer intéressant d'organiser l'entreprise déjà exploitée sous forme de société, pour transformer sa forme juridique ou restructurer les activités et le patrimoine immobilier, ou adapter les statuts.

Précisons que cette première partie, étant un travail de synthèse, n'a pas pour vocation de se substituer aux ouvrages de références, et à la doctrine. Il a pour seule ambition de fournir, sous forme de récapitulatif, aux Conseils, à leurs collaborateurs, aux responsables du monde agricole, mais aussi aux profanes, une palette d'outils juridiques adaptés et de conseils stratégiques, dont l'utilisation astucieuse permettra d'obtenir la meilleure optimisation en matière de transmission choisie ou subie, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, de l'entreprise agricole dans un cadre individuel ou sociétaire, et ce, en parfaite harmonie.

⁴⁶² Loi de finances pour 2001 N° 2000-1352 du 30 décembre 2000.

⁴⁶³ Loi N° 2003-721 du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique.

⁴⁶⁴ Loi N° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral.

Il convient de rappeler la citation de Georges BERNANOS qui m'a semblé refléter la préparation et l'anticipation indispensables à la transmission de l'entreprise agricole : « On n'attend pas l'avenir comme on attend un train. L'avenir, on le fait"...

Et de constater que « l'entreprise agricole » constitue ainsi une certaine unité économique.

Mais qu'en est-il de l'unité juridique... ? Aussi conviendra-t-il dans la deuxième partie de réformer l'Entreprise agricole, afin de lui conférer le véritable statut qu'elle mérite...

PARTIE II.- REMEDES OU PERSPECTIVES D'AMELIORATION

A l'issue du IV^{ème} congrès de l'Association Française de Droit Rural (AFDR) des 17 et 18 octobre 1986, portant sur la création de l'entreprise agricole, un article 23 des conclusions de ses travaux⁴⁶⁵ avait déjà formulé une proposition destinée « à la reconnaissance fiscale de l'exploitation agricole comme propriété incorporelle (universalité juridique - de droit).

Quant à la loi d'orientation agricole promulguée le 5 janvier 2006, elle a entendu faire évoluer « l'exploitation agricole » vers « l'entreprise agricole », en instituant la possibilité pour l'agriculteur de créer un « fonds agricole », ladite pratique n'étant, à l'heure actuelle, pas très usitée. Aussi envisagerons-nous dans un titre premier quelles sont les différentes manières de reconnaître l'Entreprise agricole.

L'approche fiscale de l'AFDR aurait, elle, fait découler, comme pour le fonds de commerce, la reconnaissance de ce « fonds agricole » comme universalité juridique (de droit) et comme propriété incorporelle mobilière.

Face à ce grand débat, il convient donc de s'interroger sur l'approche du législateur, qu'elle soit antérieure ou postérieure au 5 janvier 2006, afin de pouvoir faire le point sur sa mise en application et ses éventuelles insuffisances actuelles, qui pourraient encore être réformées afin que puisse être envisagée une saine transmission de l'Entreprise Agricole.

En effet, une libre transmission de l'Entreprise agricole ne pourrait que découler de sa reconnaissance. C'est ce que nous étudierons dans le deuxième titre.

⁴⁶⁵ Gaz. Pal. 28-29 janv. 1987, p.8.

TITRE I.- DIFFERENTES MANIERES DE RECONNAITRE L'ENTREPRISE AGRICOLE

"D'une façon générale, le Droit Français ne reconnaît pas l'entreprise agricole comme universum jus, sauf à cette entreprise à emprunter la forme d'une société impliquant la naissance d'une personne morale"⁴⁶⁶.

La société, une fois constituée, montage classique du droit des affaires, constitue t'elle en droit rural un moyen de reconnaissance de l'Entreprise Agricole?

Une constitution de société est une démarche, en effet, complexe eu égard à la spécificité de chaque société et à la prévision qu'il est nécessaire de faire en amont quant au mode de fonctionnement sociétaire, sans garantie certaine quant à la mise en application future. Aussi dans la pratique est-il indispensable de bien réfléchir au projet à vocation agricole avant de le préparer, pour une mise en place optimum.

Nous aborderons ainsi tout d'abord l'entreprise agricole sous une forme sociétaire (Chapitre 1).

Nous comparerons ensuite l'entreprise sociétaire agricole de type classique aux nouveaux outils juridiques mis en place par la loi d'orientation agricole promulguée le 5 janvier 2006 (Chapitre 2), le tout afin de percevoir leur rôle dans "l'émergence" de l'Entreprise Agricole.

L'entreprise sociétaire et les nouveaux outils juridiques de la LOA du 5 janvier 2006 seront donc abordés d'un point de vue tant théorique que pratique, le tout, afin de pouvoir juger au mieux de leur utilité quant au statut de l'entreprise agricole.

⁴⁶⁶ Joseph HUDAULT, Introduction du XXVe congrès de l'Association Française de Droit Rural des 24 et 25 octobre 2008, Revue de droit rural, édition Jurisclasseur LexisNexis, N°369-Janvier 2009, p° 10.

Chapitre I.- L'entreprise sociétaire

Que recouvre l'entreprise sociétaire agricole?

Tout d'abord, en procédant par élimination, il convient déjà d'écarter de l'entreprise "sociétaire" prise dans sa globalité, les parts plus spécifiques de coopératives agricoles.

Néanmoins, ayant leur importance dans la pratique, il convient de les détailler brièvement sur le plan de la transmission.

En principe, les parts de coopérative sont transmises au nouvel exploitant. Toutefois, il conviendra de distinguer selon que la transmission de l'entreprise agricole résulte d'une mutation entre vifs ou à cause de mort. Au préalable, nous envisagerons quelle est la spécificité desdites parts.

La coopérative agricole est une société constituée librement par les agriculteurs en vue d'assurer l'approvisionnement de leur exploitation, d'améliorer les conditions de production et de faciliter l'écoulement des produits.

Il s'agit d'une société de service organisée conformément aux principes coopératifs, qui ne poursuit pas un but lucratif et a pour mission exclusive de favoriser le développement des exploitations de ses adhérents.

Société au sens de l'article 1832 du code civil, cette qualification lui a été parfois contestée car elle ne poursuit pas un but lucratif. Cependant, si la coopérative agricole ne distribue pas de bénéfices, elle fait profiter ses adhérents de ses services et cette vocation économique répond à la définition de la société, telle qu'elle résulte de l'article 1832. En outre, les textes législatifs reconnaissent expressément que la coopérative agricole est une véritable société.

Ainsi, la société coopérative agricole est dotée de la personnalité morale et de la pleine capacité juridique, ce qui lui permet de réaliser toutes les opérations et d'accomplir tous les actes juridiques qui correspondent à son objet. Toutefois, elle doit s'abstenir de dépasser les limites du champ d'activité qui lui est reconnu par la loi (C. rur., art. L. 521-1 et R. 521-1).

Pendant longtemps considérée comme une société civile, la coopérative agricole avait été, en 1967, soumise à un statut qui lui permettait de bénéficier tantôt de la qualification de société civile, tantôt de la qualification de société commerciale. Cette réforme n'ayant pas été suivie, la loi du 27 juin 1972 a adopté une solution nouvelle et originale en la soumettant à un statut autonome (C. rur., art. L. 521-1).

La société coopérative est, suivant les termes de la loi, distincte des sociétés civiles et des sociétés commerciales. Si elle demeure soumise aux principes du droit commun des sociétés (C. civ., art. 1832 à 1844-17) et de la coopération (L. 10 sept. 1947⁴⁶⁷), elle fait, pour l'essentiel, l'objet de règles particulières (C. rur., art. L. 521-1 et s., et R. 521-1 et s.), les dispositions qui régissent les sociétés civiles et les sociétés commerciales ne leur étant, en effet, pas normalement applicables.

L'existence de ce statut autonome a des conséquences importantes: les sociétés coopératives et leurs unions ne relèvent pas des juridictions commerciales ; elles ne sont pas assujetties aux obligations des commerçants ; et les contrats conclus par elles conservent un caractère civil. Il convient toutefois de préciser que la chambre commerciale de la cour de cassation a retenu, le 20 novembre 2007, que l'exercice d'une activité commerciale par un établissement relevant du statut de la coopération n'est pas de nature à entraîner sa nullité⁴⁶⁸.

Le statut de la coopérative agricole a été successivement remanié depuis la loi d'orientation agricole n°2006-11 du 5 janvier 2006; il a, en effet, fait l'objet de modification des dispositions relatives aux opérations de gestion, de fusion et de scission.

⁴⁶⁷ L. N° 47-1775, 10 sept. 1947.

⁴⁶⁸ Cass. com., 20 nov. 2007, N° 05-16.219 et 05-16.220, N° 1268 P + B, Synd. national de l'agriculture et de la ruralité Verte France et a. c/ SA Crédit agricole et a.

Ainsi, de nouveaux contrôles ont été mis en place, la partie réglementaire du code rural ayant fait une nouvelle fois l'objet d'un décret ⁴⁶⁹ en date du 17 avril 2008, celui-ci modifiant les textes consacrés aux sociétés coopératives agricoles, y compris ceux déjà remaniés par le décret du 10 août 2007⁴⁷⁰.

Les dispositions nouvelles ont pour but de définir les règles de procédure et de comptabilité à respecter pour assurer la protection des coopérateurs et des créanciers tout au long de la vie de la société et, plus spécialement, en cas de fusion ou de scission de sociétés. Leur objet concerne :

- un contrôle de l'observation des statuts et des règles de comptabilité au cours de la vie sociale : contrôle permanent du Haut conseil de la coopération, stricte observation des règles de comptabilité (cas nécessitant la désignation d'un commissaire aux comptes, le dépôt des documents comptables au greffe du tribunal compétent, l'obligation d'établir des comptes combinés), préservation du rapport capital social-activité, dispositions protectrices des associés en cas de disparition de la société ;

- une protection des coopérateurs et des créanciers en cas de fusion ou scission de sociétés : évaluation préalable de l'actif des sociétés concernées, établissement du projet de fusion (avec des dispositions à introduire dans le projet, un dépôt au greffe du tribunal et publicité), établissement du rapport spécial de révision, information des associés membres des sociétés concernées par la fusion, protection des créanciers.

- **La "transmission entre vifs" des parts de coopératives agricoles**

En cas de mutation entre vifs (cession à titre onéreux, donation, apport en société, location, etc.), la Cour de cassation interprète les dispositions légales et statutaires imposant au cédant de transférer ses parts au cessionnaire, comme une simple "obligation de les offrir" au nouvel exploitant⁴⁷¹. Par conséquent, si l'offre faite au cessionnaire n'est pas acceptée par celui-ci, il se trouve dégagé de ses obligations envers la coopérative.

⁴⁶⁹ Décret n° 2008-375, 17 avr. 2008 : JO, 20 avr.

⁴⁷⁰ Décret n° 2007-1218, 10 août 2007 : JO, 14 août.

⁴⁷¹ Cass. civ., 5 avr. 1974, 2 arrêts : RD rur., 1975, p. 71, note E.-N. Martine; 7 mars 1979, Bull. civ. I, N° 85.

○ **La transmission "à cause de mort" des parts de coopératives agricoles**

La situation est plus claire dans ce cas: les parts sont transmises de plein droit aux héritiers de l'exploitant décédé, et sont attribuées à l'héritier bénéficiaire de l'exploitation dans les opérations de partage.

La coopérative étant écartée de ce chapitre purement sociétaire (mais qu'il convenait d'aborder eu égard à son importance pratique, en tant que choix de groupement agricole), il conviendra alors dans ce cadre de distinguer plusieurs hypothèses, qui seront analysées d'un point de vue temporel, suivant le point de départ de la société, qu'il s'agisse de la mise en société d'une entreprise agricole non sociétaire préexistante, d'une société non (encore) immatriculée, ou enfin d'une société constituée en amont.

Section I.- L'entreprise agricole préalablement à la mise en société

Pour bien comprendre l'intérêt de la mise en société, nous traiterons dans cette section de l'entrepreneur agricole individuel (sans associés), puis de sa coexploitation possible avec son conjoint, et enfin de la collaboration familiale qui peut lui être apportée...avant que ne lui soit conseillé la mise en société.

§1.- Spécificités de l'entreprise personnelle

L'entrepreneur agricole est parfois désireux de conserver son autonomie avant de transférer son exploitation, et ne souhaite pas, par conséquent, s'associer. Nous verrons que l'EARL peut, dans certains cas, lui être conseillé.

Du point de vue de ses caractéristiques fondamentales, les entreprises individuelles sont des entreprises non financières qui n'ont pas la forme juridique de sociétés, d'après une définition de l'INSEE.

Appelée également entreprise en nom propre ou entreprise en nom personnel, c'est le mode d'exploitation le plus fréquent des petites entreprises. En effet, aucun capital minimum n'est requis pour créer une entreprise individuelle.

Les capitaux propres sont constitués par un apport personnel. En cas d'insuffisance des capitaux propres, il est possible d'emprunter mais le montant des prêts bancaires qui sont accordés dépend de la qualité du projet et des garanties que l'exploitant peut offrir.

Il faut savoir que l'identité de l'entreprise se confond avec celle du dirigeant, qui est donc indéfiniment responsable sur ses biens propres des dettes de l'entreprise. (Voir tableau comparatif entreprise individuelle/EURL/SASU, infra⁴⁷²).

Envisageons ses caractéristiques fiscales:

A) Les revenus imposables dans la catégorie des bénéfices agricoles (B.A.)

Avant d'envisager les trois modes d'imposition des bénéfices agricoles (le régime du forfait, le régime du bénéfice réel simplifié et le régime du bénéfice réel normal), il convient de les définir:

1) **Définition des bénéfices agricoles**

a) L'imposition des activités agricoles

Sont considérés, comme bénéfices de l'exploitation agricole, pour l'appréciation de l'impôt sur le revenu (IR), les revenus que l'exploitation de biens ruraux procure soit aux fermiers, métayers, colons partiaires, soit aux propriétaires exploitants eux-mêmes. Cette définition inclut aussi les revenus qui proviennent des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques, en vue de leur exploitation dans les activités autres que celles du spectacle (CGI, art. 63⁴⁷³). Précisons également que depuis le 1^{er} janvier 2008, le champ d'application des bénéfices agricoles est étendu aux revenus provenant de la location de DPU, de la vente de biomasse et de la production d'énergie.

⁴⁷² V. Tableau comparatif entreprise individuelle/EURL/SASU en **Annexe 6**.

⁴⁷³ Article modifié par la loi n°2007-1824 du 25 décembre 2007 - art. 61.

Au regard de l'IR, il en résulte qu'un profit n'est susceptible d'être réputé agricole qu'autant que deux conditions se trouvent simultanément réunies :

- la première tient à l'objet de l'exploitation : le revenu doit provenir de la mise en valeur de biens ruraux ;

- la seconde tient à l'agent d'exploitation : la mise en valeur doit être le fait du contribuable lui-même.

Le revenu d'un bien rural n'est donc imposable au titre des bénéfices agricoles qu'au nom de l'exploitant⁴⁷⁴.

Par conséquent, le propriétaire qui exploite lui-même son domaine agricole est imposable au titre des bénéfices agricoles pour la totalité des profits qu'il retire tant de son travail personnel que de la mise en œuvre du capital de l'exploitation et de la rente du sol.

En revanche, les profits retirés par les contribuables qui se bornent à affermer les domaines agricoles leur appartenant sont taxables au titre des revenus fonciers. Il en va de même des héritiers qui ont procédé à la réalisation de la totalité du cheptel aussitôt le décès de l'exploitant, qui ne peuvent, en principe, être regardés, comme s'étant livrés à une activité agricole imposable dans la catégorie des bénéfices agricoles⁴⁷⁵.

b) L'imposition des recettes accessoires,
commerciales et non commerciales

- Exploitants individuels (CGI art. 75)

Concernant les recettes commerciales et non commerciales réalisées par des exploitants agricoles individuels relevant d'un régime de bénéfice réel, elles sont en principe imposables distinctement, selon le cas, dans la catégorie des BIC ou des BNC (le cas échéant selon le régime des micro-entreprises).

⁴⁷⁴ Doc. adm. 5 E 10.

⁴⁷⁵ Rép. min. N° 747 : JO Sénat Q, 3 juill. 1986, p. 922.

Toutefois, elles peuvent être rattachées aux résultats agricoles et taxées comme ces derniers lorsque, au titre de l'année civile précédant la date d'ouverture de l'exercice, leur montant global n'excède ni 30 % du chiffre d'affaires tiré de l'activité agricole, ni 50 000 €, remboursements de frais inclus et taxes comprises⁴⁷⁶.

Il convient de préciser que le bénéfice de ce dispositif ne peut se cumuler au titre d'un même exercice avec l'application des régimes « micro » BIC et BNC.

Concernant les exploitants agricoles au forfait qui réalisent des opérations commerciales ou non commerciales accessoires, ils sont imposés séparément, pour les profits tirés de ces activités, dans la catégorie des BIC ou des BNC. Les régimes « micro » BIC et BNC sont le cas échéant applicables.

- Sociétés civiles agricoles (CGI art. 206, 2)

En principe, les sociétés civiles qui réalisent des opérations commerciales accessoires relèvent obligatoirement de l'impôt sur les sociétés (IS). Envisageons les exceptions à la règle:

- les sociétés civiles agricoles soumises à un régime réel d'imposition ne sont pas assujetties à l'IS lorsque les recettes tirées de l'ensemble de leurs activités commerciales et non commerciales accessoires n'excèdent pas les limites prévues par l'article 75 du CGI, c'est-à-dire 30 % du chiffre d'affaires agricole ou 50 000 €, comme nous venons de le voir. Dans cette hypothèse, les recettes accessoires sont rattachées aux résultats agricoles et taxées comme tels. En l'absence de recettes commerciales, le dépassement des seuils par les seules recettes non commerciales n'entraîne pas l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, et une déclaration distincte au titre des BNC doit être produite⁴⁷⁷.

- les sociétés relevant du forfait ne sont pas non plus soumises à l'IS lorsqu'elles réalisent des recettes commerciales n'excédant pas les limites précitées⁴⁷⁸. Elles sont alors imposées séparément pour leurs activités commerciales et non commerciales accessoires

⁴⁷⁶ Ces seuils sont portés à 50 % et à 100 000 € pour les recettes provenant des activités de production d'électricité photovoltaïque ou éolienne à compter de l'impôt sur le revenu dû au titre de 2007 (CGI art. 75-A issu de la loi 2007-1822 du 24-12-2007 art. 24, II).

⁴⁷⁷ D. adm. 4 H-1132 n° 6.

⁴⁷⁸ D. adm 5 E-113 n° 27.

d'après les règles prévues en matière de BIC ou de BNC : imposition obligatoirement établie selon le régime réel simplifié ou le régime de la déclaration contrôlée dès lors que les sociétés sont exclues des régimes micro-BIC et micro-BNC.

2) Champ d'application des régimes d'imposition

Le champ d'application des trois modes d'imposition des B.A. précités dépend normalement du montant des recettes de l'exploitation, mais les contribuables peuvent, dans certains cas, renoncer au régime d'imposition dont ils relèvent de plein droit et opter pour un autre régime.

a) Imposition en fonction des recettes (CGI art. 64, 1, 69, I, II et III)

- Principe

Concernant le régime du forfait, il s'applique de plein droit aux exploitants dont la moyenne des recettes des deux années précédentes n'excède pas 76 300 €, lorsqu'ils ne sont pas expressément exclus de ce régime, et n'optent pas pour le régime réel.

Quant au régime simplifié, il s'applique de plein droit, sauf option pour le régime réel normal, lorsque la moyenne des recettes des deux années précédentes est supérieure à 76 300 € et n'excède pas 350 000 €.

Au-dessus de 350 000 € de recettes moyennes, le régime réel normal est obligatoirement applicable à compter du premier exercice suivant la période biennale de référence.

Il faut savoir que ces limites s'apprécient de manière uniforme pour tous les agriculteurs, à l'exception des exploitants d'élevages de type industriel, qui bénéficient d'un abattement de 30 % sur le montant de leur chiffre d'affaires, et des exploitants qui réalisent des opérations d'élevage ou de culture à façon dont les recettes sont multipliées par cinq. Des règles spéciales sont également prévues pour les GAEC, comme nous allons le voir plus bas.

Précisons que le régime d'imposition des exploitants individuels est déterminé en prenant en compte la totalité des recettes encaissées par le contribuable, dans l'ensemble de ses exploitations (CGI art. 69, I, 69 D et 70).

Concernant le régime des groupements et des sociétés non soumis à l'IS, celui-ci dépend en principe du montant global de leurs recettes. Toutefois, les sociétés et groupements créés depuis le 1er janvier 1997 (autres que les Gaec et les groupements forestiers) sont expressément exclus du forfait et sont donc obligatoirement soumis au régime réel simplifié (sauf option pour le réel normal) même si la moyenne de leurs recettes est inférieure à 76 300 €.

Enfin, lorsqu'un agriculteur exerce son activité à la fois à titre individuel et au sein d'un groupement ou d'une société non soumise à l'IS, il convient, pour déterminer le régime d'imposition dont il relève, de tenir compte non seulement des recettes qu'il réalise à titre personnel, mais aussi de sa quote-part dans les recettes du groupement, qui est calculée en proportion de ses droits sur le bénéfice comptable (Voir tableau récapitulatif, infra⁴⁷⁹).

- Spécificités des GAEC (CGI art. 71)

Il convient de faire application de règles spéciales pour les GAEC dont tous les membres participent effectivement et régulièrement à l'activité par leur travail personnel (les autres GAEC étant soumis aux règles de droit commun).

Tout d'abord, ces groupements ne sont pas concernés par l'exclusion du forfait qui frappe les sociétés créées à partir du 1er janvier 1997.

Ensuite, des modalités particulières de calcul des limites des régimes d'imposition leur sont applicables. En effet, le régime applicable est déterminé au niveau du GAEC à partir du montant total de ses recettes, mais une limite spéciale est prévue ; en effet, la moyenne des recettes au-delà de laquelle ces groupements sont soumis à un régime réel d'imposition est fixée de la manière suivante :

⁴⁷⁹ Voir en **Annexe 8.5**) Tableau récapitulatif de la situation des exploitants agricoles au regard des différents régimes d'imposition.

- si la moyenne des recettes du groupement excède 230 000 €, la limite est égale à 60 % de la limite prévue pour les exploitants individuels multipliée par le nombre d'associés ;

- si cette moyenne est égale ou inférieure à 230 000 €, elle est égale à la limite prévue pour les exploitants individuels multipliée par le nombre d'associés.

b) Exploitations exclues du forfait

En plus des exploitations situées hors de France, sept catégories de contribuables dont les recettes ne dépassent pas la limite légale de 76 300 € se trouvent cependant exclues du régime du forfait. Il s'agit :

- des exploitants qui effectuent des opérations commerciales portant sur des animaux de boucherie ou de charcuterie ;

- des exploitants dont le forfait a été dénoncé par l'administration ;

- des exploitants imposés d'après un régime de bénéfice réel auxquels le retour au forfait est interdit ;

- des sociétés agricoles, autres que les GAEC et les groupements forestiers, créées depuis le 1er janvier 1997 ;

- des exploitants dont les revenus proviennent en tout ou partie des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques et de l'exploitation d'équidés adultes dans le cadre de loisirs.

- des exploitants dont les revenus proviennent de la vente de biomasse ou de la production d'énergie à partir de produits ou sous-produits majoritairement issus de l'exploitation agricole, soumis obligatoirement à un régime réel d'imposition.

- des exploitants dont les revenus proviennent de la location de droits à paiement unique, soumis obligatoirement à un régime réel d'imposition.

Dans les cinq premières hypothèses, les exploitants relèvent du régime simplifié, sauf option pour le réel normal (bien évidemment, si les recettes agricoles viennent à franchir la limite de 350 000 €, le régime réel normal s'applique obligatoirement).

c) Intérêt des options pour le régime réel CGI
art. 69, II, III)

Sont concernés les exploitants agricoles qui relèvent normalement du forfait et qui peuvent opter pour le régime simplifié ou le régime réel normal.

De même, les exploitants relevant de plein droit du régime simplifié peuvent opter pour le régime réel normal.

Toutefois, devant les possibilités de choix qui leur sont offertes, les exploitants doivent apprécier s'ils ont ou non intérêt à exercer une option:

- concernant les forfaitaires, la question se pose avec une importance toute particulière. En effet, si le régime forfaitaire est en général avantageux, il peut néanmoins en aller autrement lorsque l'exploitant a des recettes faibles et des charges élevées, par exemple en début d'activité ou après un investissement important (frais financiers, amortissements...). Le mode de détermination collectif du forfait agricole ne permet en effet ni de tenir compte de ces charges, ni a fortiori de faire état d'un déficit d'exploitation, ce que permettent en revanche les régimes réels.

- concernant le régime réel, les avantages fiscaux accordés aux exploitants qui y sont soumis peuvent aussi inciter à opter pour un tel régime, par exemple : abattements sur le bénéfice prévus pour les exploitants qui s'installent; déduction pour investissement; déduction pour aléas ; taxation sur une moyenne triennale de bénéfices.

- concernant le choix entre les deux régimes de bénéfice réel, on notera que la principale différence entre eux concerne les obligations comptables et déclaratives qui sont allégées dans le régime simplifié. Le choix du régime d'imposition doit aussi être apprécié en fonction de son incidence sur les cotisations sociales agricoles qui sont assises, moyennant certains aménagements, sur le bénéfice fiscal. En revanche, l'exonération des plus-values

accordée en fonction des recettes, de la valeur des éléments cédés ou à l'occasion d'un départ à la retraite est indépendante du régime d'imposition. En outre, soulignons que l'option pour le régime réel normal permet aux contribuables relevant en principe du forfait d'échapper à la majoration de 25 % de leur bénéfice forfaitaire s'ils adhèrent parallèlement à un centre de gestion agréé.

Enfin, et en toute logique, rappelons que les profits ne sont soumis à l'IR dans la catégorie des B.A. que dans l'hypothèse où l'exploitant n'est pas une société soumise à l'IS⁴⁸⁰. Il convient d'envisager le cas de l'entrepreneur individuel ne souhaitant pas s'associer avant de transmettre son exploitation, afin de conserver son autonomie, mais qui peut avoir intérêt à opter pour l'impôt sur les sociétés (IS). Il conviendra alors pour lui de se placer en EARL pour cela. Envisageons dans quelle hypothèse un tel choix peut se poser.

B) Critères du choix de l'EARL entre l'impôt sur les sociétés et l'impôt sur le revenu

1) Taux moyen d'impôt sur le revenu

Deux régimes de taxation à l'impôt sur les sociétés sont applicables depuis le 1er janvier 2001 (sachant que la contribution additionnelle de 1,5%, qui s'ajoutait aux taux de 15% et de 33,33%, est supprimée pour les exercices clos depuis le 1^{er} janvier 2006):

- les entreprises sociétaires réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 7.630.000 € et dont le capital est détenu pour 75% au moins par des personnes physiques ou par une société répondant aux mêmes conditions dont le capital est détenu, pour 75% au moins par des personnes physiques, bénéficient d'une réduction à 15% du taux de l'impôt sur les sociétés dans la limite de 38.120 € de bénéfices par période de 12 mois, la fraction excédant cette limite étant soumise au taux normal de 33,33%.

⁴⁸⁰ Doc. adm. 5 E 12.

- les sociétés ne répondant pas aux conditions posées précédemment sont, quant à elles, assujetties aux taux normal de l'impôt sur les sociétés, soit 33,33%, sur l'intégralité des bénéfices.

Si l'exploitant agricole souhaite réinvestir une partie des bénéfices réalisés, il est conseillé de comparer le taux moyen d'impôt sur le revenu (IR) auquel il est soumis sur l'ensemble des revenus de son foyer fiscal avec le taux de l'impôt sur les sociétés (IS) auquel l'entreprise agricole est soumise.

Si le taux moyen d'IR est supérieur au taux de l'IS, il a tout intérêt à choisir l'IS pour favoriser le développement de son entreprise. En effet, les bénéfices réinvestis ne seront soumis à l'impôt qu'à ce taux. Ce n'est que s'ils sont redistribués au dirigeant (sous forme de rémunération ou de dividendes) qu'ils supportent l'IR au barème progressif à un taux plus élevé. Dans l'hypothèse où le taux moyen d'IR est inférieur au taux de l'IS, il a, en revanche, intérêt à faire le choix de l'IR. Il est à noter que les plus-values professionnelles à long terme réalisées par les entreprises individuelles et les sociétés non soumises à l'IS sont en principe taxées à un taux proportionnel réduit de 16 % plus les prélèvements sociaux; en revanche, les plus-values à long terme réalisées par les EARL soumises à l'IS sont soumises au taux normal de cet impôt (sous réserve des exceptions, concernant notamment les produits tirés de la cession ou de la concession de brevets).

Le tableau suivant donne les revenus disponibles (avant déduction et abattements fiscaux) à partir desquels s'applique un taux moyen d'IR de 15% ou de 33,33% suivant le nombre de parts correspondant à la situation familiale du contribuable:

REVENU NET ANNUEL DU FOYER FISCAL CORRESPONDANT A UN TAUX MOYEN D'IMPOT SUR LE REVENU DE :						
	15%	33,33%	15%	33,33%	15%	33,33%
Nombre de parts	1 part (célibataire)		2 parts (couple marié ou partenaires d'un PACS)		3 parts (couple marié ou partenaires d'un PACS avec 2 enfants)	
Revenu net	34 926 €	178 397 €	69 846 €	356 794 €	99 143 €	422 654 €

En résumé, si le taux moyen d'imposition des revenus du foyer fiscal dépasse le taux d'impôt sur les sociétés, il est conseillé de choisir un statut juridique permettant de soumettre l'entreprise au régime fiscal de l'IS pour faire une économie sur la partie des bénéfices réinvestie dans l'entreprise.

2) Déduction possible du déficit des autres revenus du foyer fiscal

a) Entreprise agricole soumise à l'IR

Si l'entrepreneur agricole opte pour une forme juridique soumise à l'impôt sur le revenu et si l'exploitation dégage des pertes, notamment en début d'activité, il a la possibilité de déduire ce déficit sans limitation des revenus du foyer fiscal (salaires du conjoint par exemple). Si les revenus du foyer ne sont pas suffisants pour que la déduction du déficit puisse être réalisée, l'excédent du déficit est reporté successivement sur les revenus du foyer jusqu'à la sixième année inclusivement⁴⁸¹.

b) EARL soumise à l'IS

Dans l'hypothèse d'une EARL soumise à l'IS, le déficit dégagé par l'exploitation ne peut être déduit que du bénéfice éventuel de la société réalisé au cours des années suivantes. Le report illimité des déficits concerne les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2004 et les déficits restant à reporter à cette date⁴⁸².

3) Incidence du régime fiscal de l'entreprise sur le statut fiscal du dirigeant

Il convient ici d'effectuer une distinction (voir tableau récapitulatif, infra⁴⁸³):

⁴⁸¹ S'il est exercé une activité relevant des BIC dans le cadre d'une société, le déficit ne peut être déduit du revenu global de l'entrepreneur agricole que s'il participe personnellement, directement et de manière continue à la gestion de l'entreprise. A défaut, le déficit ne peut être déduit que des bénéfices provenant d'autres activités relevant des BIC exercées à titre non professionnel durant la même année et les 6 années suivantes.

⁴⁸² Auparavant, le report des déficits était limité à 5 ans.

⁴⁸³ Voir tableau récapitulatif de l'imposition de l'entrepreneur agricole (IR/IS), en **Annexe 8, 4**).

Quand l'activité indépendante est exercée sous forme d'entreprise individuelle ou de société soumise à l'IR, l'entreprise et son dirigeant ne font "qu'un" pour l'impôt. Le bénéfice (ou en cas de société la quote-part de bénéfice), qui comprend la rémunération perçue par le chef d'entreprise, est imposé à son nom à l'IR.

En revanche, s'il s'agit d'une EARL soumise à l'IS, la fiscalité traite séparément la société et le dirigeant :

- la société paie l'IS sur ses bénéfices après déduction des rémunérations versées au dirigeant ; les bénéfices après IS (les dividendes) sont distribués aux associés.

- le dirigeant est imposé personnellement à l'IR sur l'ensemble de ses revenus, rémunérations et dividendes inclus.

4) Conséquences du changement de statut fiscal

Il peut se trouver que certains évènements dans la vie de l'entreprise agricole entraînent une modification du régime fiscal de l'exploitant (IS ou IR) : une option pour un régime fiscal différent ou le changement de statut juridique. Par exemple, tel est le cas lorsqu'une EARL soumise à l'IR opte pour l'IS (changement de régime fiscal) ou lorsqu'une SNC se transforme en SARL (changement de statut juridique).

Il faut savoir que le changement de régime fiscal est assimilé à une cessation d'activité et entraîne l'exigibilité immédiate de l'impôt sur les bénéfices et plus-values éventuelles, avec des atténuations si certaines conditions sont remplies, comme nous le verrons plus loin. Des droits d'enregistrement peuvent également être réclamés. Il est vivement conseillé à l'exploitant agricole de se faire assister d'un ou de plusieurs professionnels (avocat, notaire, expert-comptable), notamment dans le cadre d'un changement de statut juridique.

a) Concernant les impôts directs

Seuls les résultats d'exploitation de l'exercice en cours deviennent immédiatement imposables, à l'exclusion des bénéfices en sursis d'imposition et des plus-values latentes, si les conditions suivantes sont remplies :

- aucune modification n'est apportée aux valeurs comptables des éléments d'actif à l'occasion de la transformation,

- et l'imposition des bénéfices en sursis d'imposition et des plus-values latentes acquises à la date de l'opération reste possible dans le cadre du nouveau régime fiscal dont relève l'entreprise.

Le "boni de liquidation", soit les sommes distribuées aux associés éventuels de l'EARL qui excèdent le montant de leurs apports, est imposé entre les mains des associés (à l'exception de leur part des bénéfices en sursis d'imposition et des plus-values latentes si les conditions énumérées ci-dessus sont respectées).

b) Concernant les droits d'enregistrement:

- le passage de l'impôt sur les sociétés à l'impôt sur le revenu (par exemple dû à la transformation d'une EARL soumise à l'IS en EARL soumise à l'IR) entraînera un droit fixe de 125 € exigible;

- le passage de l'impôt sur le revenu à l'impôt sur les sociétés (par exemple dû à la transformation d'une EARL soumise à l'IR en EARL soumise à l'IS) conduira à un droit spécial de mutation de 2,20 % majoré de la taxe additionnelle à 1,20 %, exigible sur les apports en nature d'immeubles qui ont été faits avant le changement de régime fiscal; lorsque l'apport a pour objet un droit de bail rural, à titre d'exemple, il est taxable selon le tarif prévu à l'article 719 du CGI lorsque le fonds est d'une valeur supérieure à 23 000 €; en dessous de cette limite, les droits d'enregistrement ne sont pas dus. Sous certaines conditions, ce droit spécial peut être remplacé par un droit fixe de 375 € lorsque l'EARL a un capital inférieur à 225.000 €, et 500 € lorsque ladite société a un capital supérieur ou égal à 225 000 €.

En revanche, nous verrons plus loin que le droit d'apport est exonéré si la mise en société de l'entreprise individuelle est effectuée lors de la constitution de la société et si l'entrepreneur agricole s'engage à conserver pendant au moins 3 ans les titres reçus en contrepartie.

On l'aura compris, aucun statut n'est donc le meilleur dans l'absolu. Mais il existe toujours un statut qui, dans le cas particulier de l'entrepreneur agricole qui se présente au Notaire, répond le mieux à son attente, au vu de sa situation familiale, pour la période présente.

§2.- Spécificités de l'entreprise entre conjoints

A) Caractéristiques fondamentales

1) Détermination de la propriété de l'entreprise agricole

Les relations patrimoniales particulières existant entre des époux agriculteurs, du fait du mariage, se traduisent par des difficultés afférentes à la détermination du propriétaire de l'entreprise agricole, étant précisé que l'élément incorporel de l'exploitation que constitue le droit au bail subit un sort particulier.

Ces difficultés seront d'ordre différent, selon que le problème se pose pendant le mariage ou à la dissolution du régime. Elles varieront, également, selon que les époux seront communs en biens, séparés de biens ou mariés sous un autre régime:

a) Sous un régime de séparation de biens

Ce régime, tel qu'il est régi par les dispositions des articles 1536 à 1543 du code civil, voit s'appliquer le principe de la séparation des patrimoines : il se caractérise, en effet, par le fait que les deux époux demeurent soumis au regard des pouvoirs et de la propriété des biens, aux mêmes règles que des personnes non mariées (la loi ne fait qu'énoncer quelques règles tenant à la preuve de la propriété des biens ou à la gestion d'affaires, car la communauté de vie résultant du mariage peut aboutir, de fait, à une certaine confusion des patrimoines). Aussi, chaque époux est propriétaire des biens qu'il possède avant de se marier ainsi que de ceux qu'il acquiert à son nom au cours du régime, même si l'emprunt contracté est en fait

remboursé par le conjoint⁴⁸⁴. En effet le bien appartient à celui dont le titre établit la propriété sans égard à son financement.

De même, chaque époux reste seul tenu des dettes nées de son chef avant ou pendant le mariage, sous réserve des dettes du ménage (c'est la raison pour laquelle les tiers exigent le plus souvent l'engagement solidaire des deux époux). Toutefois, la mise en valeur par les deux époux d'une exploitation agricole engage les deux époux⁴⁸⁵ parfois au titre d'un mandat tacite⁴⁸⁶. L'engagement du conjoint résultera de sa qualité selon qu'il est coexploitant, ou simple collaborateur (régime de l'entraide).

Ainsi, chaque époux conserve l'entière administration, jouissance et libre disposition de ses biens personnels (C. civ., art. 1536), tels que l'entreprise agricole. Toutefois, celui-ci peut donner à son conjoint un mandat exprès pour administrer tout ou partie de ses biens (C. civ., art. 1539). Mais le mandat est le plus souvent tacite, l'époux propriétaire laissant l'autre conjoint gérer les biens. Lorsque les deux participent ensemble à l'exploitation, le mandat peut résulter soit de la qualité d'exploitant, soit de la qualité de collaborateur.

Enfin, il est fréquent que la vie commune et parfois l'exploitation en commun, entraînent des comptes entre les époux lors de la transmission de l'entreprise agricole. Parmi les difficultés rencontrées, la première peut concerner la détermination, lors de la dissolution du régime, de la propriété de certains éléments mobiliers : il conviendra de faire application de présomptions. La seconde est liée aux créances que les époux ont l'un envers l'autre : le régime applicable aux récompenses (sous la communauté) est applicable sauf convention contraire⁴⁸⁷. Cependant, la difficulté principale vient de la participation des deux époux à la marche de l'entreprise agricole. Les règles concernant les sociétés de fait peuvent trouver application quand les conditions en sont réunies⁴⁸⁸. En revanche, quand le conjoint a seulement apporté son concours à l'exploitation appartenant à l'autre, la jurisprudence lui reconnaît le droit à une rémunération sur la base de l'enrichissement sans cause⁴⁸⁹.

⁴⁸⁴ Cass. 1re civ., 9 oct. 1991, N° 90-15.073, X c/ Y: Bull. civ. I, N° 260.

⁴⁸⁵ Cass. 1re civ., 1er févr. 1977 : Bull. civ. I, N° 61.

⁴⁸⁶ Cass. 1re civ., 12 nov. 1986 : Bull. civ. I, N°259 ; à propos d'une exploitation agricole indivise.

⁴⁸⁷ Cass. 1re civ., 25 avr. 2006, N° 04-11.359, N° 690 P + B, cassation d'un arrêt qui avait retenu l'application des dispositions de l'article 555 du code civil.

⁴⁸⁸ Cass. 1re civ., 27 nov. 1985 : JCP éd. E 1986, 15184.

⁴⁸⁹ CA Aix-en-Provence, 6 sept. 1984 : Gaz. Pal. nos 9-11, déc. 1984, p. 14, note J. Lachaud.

b) Sous un régime de communauté légale⁴⁹⁰

Tout d'abord, sont qualifiés comme biens propres par la loi, les biens dont les époux avaient la propriété avant de se marier, ainsi que ceux qui sont acquis pendant le mariage par succession, donation ou legs (C. civ., art. 1405). Sont propres par nature les biens qui ont un caractère personnel et les instruments de travail nécessaires à la profession de l'un des époux (C. civ., art. 1404). Quant au bail conclu par un époux commun en biens, il n'entre pas en communauté en raison de son caractère incessible et personnel⁴⁹¹. Ainsi, chaque époux dispose librement de ses biens propres ; il en a l'entière jouissance, mais il peut également conférer un mandat à son conjoint ou dans certaines circonstances voir ses pouvoirs transférés par voie judiciaire à son conjoint (C. civ., art. 1429). Lesdits pouvoirs des époux sur ces biens seront davantage exposés lors de la vente de l'entreprise agricole.

Quant aux biens communs, chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer (C. civ., art. 1421, al. 1) ; celui qui exerce une profession séparée a seul le pouvoir d'accomplir les actes d'administration et de disposition nécessaires à celle-ci; ainsi il peut remplacer le matériel de l'exploitation, vendre les récoltes, etc. Mais nous verrons que les aliénations de biens importants (immeubles et droits sociaux non négociables) nécessitent l'intervention du conjoint, telle que la vente de l'entreprise agricole par des personnes mariées, que nous envisagerons infra⁴⁹².

Concernant le passif lié à l'entreprise agricole, selon l'article 1482 du code civil, chacun des époux peut être poursuivi pour la totalité des dettes existantes au jour de la dissolution, qui étaient entrées en communauté de son chef (C. civ., art. 1482⁴⁹³). Mais chacun des époux peut aussi être poursuivi pour la moitié des dettes qui étaient entrées en communauté du chef de son conjoint (C. civ., art. , art. 1483⁴⁹⁴). Toutefois, après le partage, il peut invoquer le bénéfice d'émolument si les conditions en sont réunies (C. civ., art. 1483, al. 2 et 1484).

⁴⁹⁰ Sachant que les époux qui n'ont pas fait établir préalablement à leur union un contrat de mariage sont soumis à ce régime légal de Communauté de biens réduite aux acquêts.

⁴⁹¹ Cass. 1re civ., 21 juill. 1980 : Defrénois 1980, art. 32503.

⁴⁹² V. infra : Les formes de la transmission - La transmission entre vifs - Transmission immédiate - Obstacles à l'immédiateté de la transmission - Empêchements : Vente de l'entreprise agricole par des personnes mariées.

⁴⁹³ Cass. 1re civ., 21 juill. 1987 : Bull. civ. I, N° 247.

⁴⁹⁴ Cass. 1re civ., 3 avr. 1979 : Bull. civ. I, N° 108.

2) Qualité d'exploitant

Lorsque les deux époux exercent une activité agricole dans le cadre de l'entreprise agricole, leur situation juridique varie selon qu'ils ont la qualité de coexploitant ou de collaborateur, ou encore de salarié. Or depuis le 1^{er} janvier 2006, le conjoint du chef d'exploitation ou d'entreprise agricole exerçant sur l'exploitation ou au sein de l'entreprise une activité professionnelle régulière opte, selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat, pour l'une des qualités suivantes :

- collaborateur du chef d'exploitation ou d'entreprise agricole (il a droit à l'assurance vieillesse des personnes non salariées des professions agricoles de la Caisse de MSA dont relève le chef d'exploitation, mais il n'acquitte lui-même aucune cotisation sociale) ;

- salarié de l'exploitation ou de l'entreprise agricole (comme tous les salariés de l'entreprise, il cotise pour la retraite de base auprès de la Mutualité sociale agricole et pour la retraite complémentaire) ;

- chef d'exploitation ou d'entreprise agricole (il doit être affilié au régime des non-salariés agricoles AMEXA, AVA, AVI et cotisations prestations familiales ; v. tableau récapitulatif, infra⁴⁹⁵).

Il convient de souligner que les dispositions du présent article sont également applicables aux personnes qui sont liées par un pacte civil de solidarité ou qui vivent en concubinage avec le chef d'exploitation ou d'entreprise agricole (article L321-5 du Code rural⁴⁹⁶). Etant donné que l'option pour l'un ou l'autre de ces statuts est obligatoire⁴⁹⁷, il est important de bien distinguer ces différents statuts :

a) Coexploitation

⁴⁹⁵ V. Tableau récapitulatif des prestations accordées aux différentes catégories professionnelles, en **Annexe 8, 6).**

⁴⁹⁶ Article modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 21 JORF 6 janvier 2006.

⁴⁹⁷ Les modalités d'option ont été précisées par le décret n° 2006-1313 du 25 octobre 2006 (article R. 321-1 du code rural).

Si des époux exploitent ensemble et pour leur compte une même exploitation, ils sont présumés être des coexploitants (C. rur., art. L. 321-1).

Ce texte ne donne cependant pas les critères de fait permettant de cerner l'existence de cette coexploitation. Il semble néanmoins que les deux époux doivent, sinon avoir un rôle équivalent dans l'entreprise, du moins partager les responsabilités et la direction de l'exploitation et non pas seulement participer aux tâches d'exécution.

La difficulté d'application tient au fait qu'aucun critère formel n'est exigé même si l'immatriculation des deux époux à la MSA en qualité de chefs d'exploitation est un indice parmi d'autres, corroboré le plus souvent par leur qualité de copreneurs des baux.

Les époux coexploitants sont présumés s'être donnés réciproquement mandat d'accomplir les actes d'administration⁴⁹⁸ concernant les besoins de l'exploitation.

Le texte ne prévoit pas la solidarité des époux à l'égard des tiers ; or, celle-ci ne se présume pas. On aboutit cependant à un résultat voisin. En effet, chaque époux s'engage personnellement et engage son conjoint par le moyen du mandat. Les biens des deux époux répondent donc à l'égard des tiers des dettes contractées pour les besoins de l'exploitation.

b) Collaboration

Dans cette hypothèse particulière, le conjoint ne partage pas la direction de l'exploitation limitant son intervention à une simple collaboration. Pas plus que pour la situation précédente, l'article L. 321-1, alinéa 2 du code rural ne définit la collaboration ; il s'agit en réalité d'une participation assurée par le conjoint à travers diverses tâches matérielles sans assumer la responsabilité de l'entreprise.

Le conjoint collaborateur de l'exploitant est présumé avoir reçu de celui-ci le mandat d'accomplir les actes d'administration concernant les besoins de l'exploitation. Il agit alors en

⁴⁹⁸ L'acte d'administration peut être défini comme l'opération qui, étant donné l'aménagement du patrimoine et le genre d'entreprise du mandant, apparaît comme normale et courante. Cette notion couvre ainsi l'achat de produits et de matériels usuels en rapport avec l'importance de l'exploitation, la vente de récoltes, la conclusion de contrats courants.

qualité de mandataire de l'exploitant et engage à ce titre les biens de l'autre (y compris les biens communs pour les époux communs en biens).

En contrepartie, le collaborateur bénéficie du droit à l'assurance vieillesse des personnes non salariées des professions agricoles lorsque son conjoint relève du régime agricole, ainsi que d'une créance de salaire différé. En outre, il vient d'être décidé par la Cour de Cassation⁴⁹⁹ que le conjoint collaborateur, non rémunéré pour son activité, est désormais créancier pour une part de la plus-value de l'exploitation. Ainsi, en collaborant avec son mari exploitant, sans être rémunérée, l'épouse se voit reconnaître une créance dont l'évaluation doit être faite selon le profit subsistant, à la liquidation du régime matrimonial. Cette analyse qui se dégage de l'arrêt est nouvelle, laissant prévoir des applications diverses⁵⁰⁰.

Dans la pratique, étant donné que le statut d'époux coexploitant ou collaborateur s'applique quel que soit le régime matrimonial adopté par les époux, ceux-ci ont parfois intérêt à en limiter les effets. Ils peuvent ainsi révoquer le mandat par acte notarié.

L'article L. 321-3 du code rural accorde, en effet, à chaque époux « la faculté de déclarer, son conjoint présent ou dûment appelé, que celui-ci ne pourra plus se prévaloir des dispositions de l'article L. 321-1 ». Cette déclaration devra, à peine de nullité, être faite devant notaire. Elle doit, en outre, faire l'objet d'une mention en marge de l'acte de mariage des époux et ne deviendra opposable aux tiers que 3 mois après cette mention, à moins de prouver qu'ils en avaient eu connaissance.

Enfin, le mandat, qu'il soit réciproque (en cas de coexploitation) ou unilatéral (en cas de collaboration), cesse dès lors que la situation qui lui a donné naissance a elle-même cessé.

Ainsi, il cesse de plein droit en cas d'absence présumée de l'un des époux, de séparation de corps ou de séparation de biens judiciaire (C. rur., art. L. 321-2).

B) Caractéristiques fiscales

⁴⁹⁹ Cass. 1ère civ., 12 déc. 2007 : JurisData n° 2007-041899 ; JCP N 25 juill 2008, note Le Guidec, p. 14.

⁵⁰⁰ Raymond LE GUIDEC *Le conjoint collaborateur, non rémunéré pour son activité, est créancier pour une part de la plus-value de l'exploitation*, JCP N 25 Juillet 2008, p. 14 et s.

Concernant l'imposition des recettes de l'entreprise entre conjoints, il faut savoir que l'administration considère en général les exploitations des époux comme une exploitation unique, quel que soit le régime matrimonial des intéressés⁵⁰¹.

Mais, selon le Conseil d'Etat, deux conjoints mariés sous le régime de la séparation de biens qui exploitent des domaines agricoles distincts dont chacun est propriétaire ou locataire ne constituent une exploitation unique pour l'appréciation du régime d'imposition applicable que si les conditions d'existence d'une société de fait sont réunies⁵⁰².

Toutefois, dans certaines circonstances, il est admis que les époux mettent en valeur deux exploitations autonomes :

- inscription des terres au bilan : l'administration impose l'inscription à l'actif du bilan non seulement des terres appartenant à l'époux exploitant mais aussi celles appartenant à son conjoint ou qualifiées de biens communs. Il n'en va autrement que si les biens sont donnés à bail à l'époux exploitant.

- transfert de l'exploitation au conjoint : lorsqu'un agriculteur prend sa retraite et que l'exploitation est reprise par son conjoint, celui-ci doit être considéré comme poursuivant l'exploitation. Il n'est pas assimilé à un nouvel exploitant en matière de bénéfices agricoles. Il en résulte notamment que le régime d'imposition de l'exploitation est déterminé, conformément à l'article 69, I du CGI, en tenant compte de la moyenne des recettes encaissées par l'exploitation au cours de la période biennale de référence. De même, les options en cours de validité conservent leur valeur.

- cas des exploitations séparées : dans le cas particulier de la mise en valeur de deux exploitations distinctes et indépendantes, l'administration admet l'examen séparé de la situation fiscale de chaque époux.

⁵⁰¹ D. adm. 5 E-223 n° 4.

⁵⁰² CE 23-11-1998 n° 162176 : RJF 1/99 n° 28.

Le conjoint de l'exploitant⁵⁰³ doit alors gérer de manière autonome un domaine dont tous les éléments d'actif lui appartiennent en propre. A cette condition, chacune des exploitations donne lieu à une appréciation des limites d'application des régimes d'imposition.

Dans ce cas, chaque époux inscrit à son bilan les terres qui lui appartiennent personnellement, chacun peut bénéficier de la déduction pour investissement prévue à l'article 72 D du CGI⁵⁰⁴.

A titre d'exemple, l'administration ne rapporte pas la preuve d'une exploitation unique quand deux époux sont séparés de biens et ont acquis chacun leur domaine par succession. En l'espèce, les époux possédaient des comptes bancaires distincts et des comptabilités séparées et commercialisaient chacun ses productions sous son propre nom. Il importait peu qu'ils aient été amenés à utiliser des installations ou des matériels d'exploitation complémentaires appartenant à l'un ou à l'autre⁵⁰⁵.

En revanche, si le conjoint est salarié, la question des frais et charges va pouvoir se poser. En effet, il faut savoir que pour être admis en déduction des bénéfices agricoles imposables, les frais et charges doivent être exposés dans l'intérêt de l'exploitation et se traduire par une diminution de l'actif net. Ils doivent être régulièrement comptabilisés en tant que tels et appuyés de pièces justificatives suffisantes. Enfin, leur déduction ne doit pas être interdite par la loi. Ces règles sont, en effet, les mêmes que celles applicables en matière de BIC; le salaire du conjoint est donc déductible dans les mêmes conditions et limites⁵⁰⁶.

A ce titre, le salaire du conjoint de l'exploitant individuel adhérent à un centre de gestion ou à une association agréés est déductible en totalité (CGI art. 154); cette déduction s'applique quel que soit le régime matrimonial adopté par les époux. En revanche, la déduction du salaire du conjoint de l'exploitant non adhérent est limitée à 13 800 € lorsque les époux sont mariés sous un régime de communauté ou de participation aux acquêts. Selon

⁵⁰³ Cf. Raymond LE GUIDEDEC, *Les apports de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole relatifs au statut du conjoint de l'exploitant* : RD rur. 1999, p. 350.

⁵⁰⁴ Rép. min. N° 576 : JO Sénat Q, 12 janv. 1989, p. 59 Doc. adm. 5 E 4211, N° 3.

⁵⁰⁵ CE, 23 nov. 1998, N° 162176, Bonnin.

⁵⁰⁶ En revanche, aucune déduction ne peut être pratiquée au titre des appointements que s'allouent l'exploitant lui-même ou les membres d'une société relevant de l'impôt sur le revenu. Les rémunérations versées aux associés d'exploitation régis par la loi 73-650 du 13-7-1973 sont déductibles (D. adm. 5 E-3234 n° 10).

l'administration, cette limite est annuelle et doit être ajustée en fonction du temps de travail accompli au cours de l'exercice⁵⁰⁷.

Cette déduction totale ou partielle s'applique à condition que le conjoint participe effectivement à l'exploitation et que les cotisations sociales en vigueur soient acquittées.

Il faut savoir que ces règles s'appliquent également aux salaires versés aux conjoints d'associés de sociétés de personnes (y compris les EARL)⁵⁰⁸. La limite de déduction est appliquée à la rémunération allouée au conjoint de chaque associé, dans les mêmes conditions que pour les entreprises individuelles.

§3.- Spécificités de l'entreprise familiale

A) Caractéristiques fondamentales

L'exploitant agricole est le plus souvent aidé par son conjoint et les membres de sa famille, auxquels il faut parfois joindre quelques salariés. Le conjoint coexploitant est considéré comme un travailleur indépendant et bénéficie des droits attachés à cette qualité, comme nous venons de le voir. En revanche, les membres de la famille font l'objet de dispositions encore plus spécifiques : la loi leur reconnaît des droits propres, distinguant la qualification générale d'aide familial de celle plus étroite d'associé d'exploitation.

L'entreprise agricole en forme individuelle permet d'accorder un statut social aux membres de la famille qui participent aux travaux de l'exploitation :

1) La qualité d'aide familial

la qualité d'aide familial est reconnue aux descendants âgés de plus de 16 ans, aux ascendants, frères, sœurs et alliés au même degré du chef d'exploitation qui vivent sur l'exploitation et participent à sa mise en valeur comme non salariés. L'alliance est le lien qui unit un conjoint aux parents de son époux et réciproquement. Les aides familiaux sont nourris et logés par l'exploitation sur laquelle ils travaillent. Aucune rémunération obligatoire ne leur

⁵⁰⁷ Inst. 5 F-22-06.

⁵⁰⁸ Les sociétés civiles professionnelles (mais non dans les sociétés civiles de moyens) étant également visées.

est accordée : leur situation apparaît ainsi très différente de celle des salariés ; néanmoins, ils sont affiliés au régime de l'assurance maladie, maternité, invalidité des non-salariés agricoles (AMEXA) et ont droit à la retraite forfaitaire et à la retraite proportionnelle dans les conditions du droit commun (C. rur., art. L. 732-34 et L. 732-42) ; ils bénéficient du régime complémentaire des exploitants agricoles.

2) La qualité d'associé d'exploitation

Il est à noter que l'associé d'exploitation est la personne non salariée âgée de dix-huit ans révolus et de moins de trente-cinq ans qui, descendant, frère, soeur ou allié au même degré du chef d'exploitation agricole ou de son conjoint, a pour activité principale la participation à la mise en valeur de l'exploitation (article L321-6 du Code rural).

A ce titre, dans chaque département, une convention type relative aux droits et obligations respectifs des associés d'exploitation et des chefs d'exploitation est proposée par les organisations professionnelles les plus représentatives des exploitants agricoles, d'une part, des associés d'exploitation, de l'autre. Cette convention prévoit obligatoirement un congé de formation, à la charge du chef d'exploitation, relatif à la formation professionnelle continue dans le cadre de l'éducation permanente; un intéressement aux résultats de l'exploitation; et le délai dans lequel l'adhésion à la convention pourra être dénoncée, par écrit, par l'une quelconque des parties. Elle est approuvée, après avis de la chambre d'agriculture, par décision préfectorale (article L321-7 du Code rural).

En ce qui concerne les assurances maladie, invalidité et maternité, ainsi que l'attribution de l'allocation de vieillesse et de la retraite, les associés d'exploitation ont les mêmes droits que les aides familiaux.

3) Le statut de collaborateur d'exploitation ou d'entreprise agricole (exposé supra)

B) Caractéristiques fiscales

Comme pour le conjoint de l'exploitant agricole, les rémunérations versées aux autres membres de la famille dudit exploitant individuel, qui participent à l'activité, sont

normalement déductibles, dès lors qu'elles correspondent à des fonctions salariées effectivement exercées par les intéressés et ne sont pas anormalement élevées.

Il en est de même des salaires versés aux membres de la famille des associés des sociétés de personnes et assimilées non passibles de l'impôt sur les sociétés (pour ce qui est du salaire différé, voir infra).

Section II.- Sociétés de fait et sociétés non immatriculées

L'entrepreneur agricole peut, avant de transmettre son entreprise, souhaiter s'adjoindre des associés, exploitants ou non.

L'article 1832 du Code civil définit la société comme étant instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat (constitution de société) d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter. Elle peut être instituée, dans les cas prévus par la loi, par l'acte de volonté d'une seule personne. Les associés s'engagent à contribuer aux pertes.

Dans le cas où la société n'est pas immatriculée, il s'agira d'une société en participation ou d'une société créée de fait.

§1.- Sociétés en participation (SEP)

A) Caractéristiques fondamentales

Comme en dispose l'article 1871 du Code civil, les associés peuvent convenir que la société ne sera point immatriculée. La société est dite alors "société en participation". Elle n'est pas une personne morale et n'est pas soumise à publicité. Elle peut être prouvée par tous moyens. Les associés conviennent librement de l'objet, du fonctionnement et des conditions de la société en participation, sous réserve de ne pas déroger aux dispositions impératives des articles 1832, 1832-1, 1833, 1836, 2^{ème} alinéa, 1841, 1844, 1^{er} alinéa et 1844-1, 2^{ème} alinéa.

En raison de cette simplicité, la société en participation peut être utilisée à des fins extrêmement diverses et se rencontre dans toutes les branches de l'activité civile ou commerciale.

Elle trouve un domaine d'élection en matière agricole. L'exploitation en commun y est fort ancienne et s'est le plus souvent développée en dehors des sociétés de droit. Le souci des exploitants agricoles de conserver leur individualité et d'éviter le formalisme lié à l'immatriculation des sociétés à personnalité morale peut les inciter à se regrouper dans des sociétés en participation.

Il faut savoir que l'existence d'une telle société en participation suppose réunis tous les éléments du contrat de société, énoncés à l'article 1832 du Code civil précité.

Ainsi, c'est à tort qu'une cour d'appel a cru pouvoir déduire l'existence d'une société en participation de la seule volonté manifestée par deux sociétés de collaborer ensemble sur un projet, alors que ces dernières ne s'étaient pas engagées à partager les bénéfices ou à contribuer aux pertes.

Aussi, l'arrêt d'appel vient d'être cassé au visa des articles 1832 et 1871 du code civil. Classiquement, la Cour de cassation a reproché aux juges du fond d'avoir retenu une société en participation sans avoir au préalable constaté, d'une part, l'existence d'un engagement des parties de partager les bénéfices et de contribuer aux pertes pouvant résulter du projet litigieux ; d'autre part, l'existence d'apports consentis par chacune des parties⁵⁰⁹.

1) Conséquences de l'absence d'immatriculation

a) Une absence de personnalité morale

La société en participation ne formant pas un être distinct de ses membres, ne peut avoir de raison sociale et de siège social. De même, la société en participation, n'ayant pas la personnalité, ne peut avoir de nationalité: la nationalité de chacun des participants est seule à retenir.

⁵⁰⁹ Cass. com., 29 janv. 2008, N° 06-15.698, N° 171 D, SEDAC c/Sté Carao.

En outre, l'absence de personnalité morale entraîne nécessairement l'absence de patrimoine social. Habituellement, les associés conservent la propriété de leurs apports et confèrent au gérant la jouissance des biens apportés. Il arrive cependant que les associés décident de transférer au gérant la propriété de leurs apports. Par ailleurs, un certain nombre de biens peuvent être indivis avant d'être mis à la disposition de la société. Dépourvue de personnalité juridique, une société en participation ne peut être titulaire de droits et donc cessionnaire d'un bail⁵¹⁰.

Sur un plan procédural, la société en participation n'ayant pas la personnalité morale ne peut agir en justice⁵¹¹; inversement, aucune action ne peut être dirigée contre elle, seul un participant peut être mis en cause⁵¹². Elle ne peut être déclarée en état de redressement ou liquidation judiciaires: chaque participant, seul connu des tiers avec lesquels il contracte, peut éventuellement, et à condition qu'il soit commerçant, artisan, agriculteur, faire l'objet d'une procédure collective. De plus, n'étant pas dotée de la personnalité morale, la société en participation à laquelle est assimilée la société créée de fait ne peut être pénalement responsable.

b) Une absence de publicité

De même qu'elle n'est pas inscrite à un registre, les modalités de sa constitution et de son fonctionnement ne font pas l'objet d'un dépôt au registre ou d'une insertion dans un journal.

c) La non révélation aux tiers

Au cas contraire, les participants perdraient l'avantage qu'ils ont entendu tirer en constituant une société en participation et ils seraient tenus, à l'égard des tiers, aux obligations nées à l'occasion de cette révélation.

⁵¹⁰ Cass. 3e civ., 28 juin 1989 : Bull. civ. III, N° 150.

⁵¹¹ Cass. civ., 15 oct. 1940 : S. 1942, 1, 58.

⁵¹² CA Paris, 5 mars 1946 : Gaz. Pal. 1946, 1, 203.

2) Distinction avec d'autres situations juridiques

a) Distinction avec les autres contrats

En raison du caractère occulte et de l'absence de personnalité morale qui caractérisent cette forme de société, la confusion est possible avec d'autres contrats. Pour savoir s'il existe une société en participation, il faut rechercher si tous les éléments du contrat de société sont réunis.

La SEP se distingue donc du contrat de louage de services (en raison de la participation aux bénéfices et aux pertes et de l'absence de lien de subordination entre les cocontractants⁵¹³), de l'entraide agricole (échange réciproque de services excluant tout affectio societatis et tout partage des bénéfices et des pertes), ou de l'indivision; la Cour de cassation a d'ailleurs défini très nettement ce qui est le propre de la société en participation : la commune intention des parties d'affecter le bien indivis à une exploitation commune⁵¹⁴. L'indivision se révèle donc comme une structure plus statique que la société, une simple jouissance de biens dans le but d'en maintenir la valeur.

En outre, la SEP se différencie du contrat de prêt étant donné la participation aux bénéfices (à moins bien sûr que le « prêt » ne s'accompagne d'une telle participation), la contribution aux pertes et l'affectio societatis de la SEP, contrairement à une personne qui remet une somme d'argent à une autre en manifestant de façon équivoque son refus de collaborer à la réalisation de l'objet social et se conduit comme un prêteur soucieux de rentrer dans ses fonds; les versements s'analysent dans ce cas non en des apports à la société mais en une opération de prêt⁵¹⁵.

Enfin, la clause par laquelle un associé s'entend avec un tiers pour partager avec lui les bénéfices et les pertes résultant de sa qualité d'associé s'analyse en une convention de croupier. Sous réserve de la fraude ou de la simulation, la licéité de cette clause est admise en vertu du principe de la liberté contractuelle. La nature juridique de la convention de croupier reste cependant controversée. En jurisprudence, elle est en général analysée comme une

⁵¹³ Cass. 3e com., 21 nov. 1955 : Bull. civ. , N°332; CE, 11 déc. 1974 : JCP-CI 1975, 11822, concl. Latournerie.

⁵¹⁴ Cass. com., 18 nov. 1997, N° 96-10.999, N° 2309 D, De Rothschild c/ DGI et a. : Bull. Joly 1998, p. 99, § 39 et p. 145, § 52.

⁵¹⁵ Cass. com., 12 oct. 1993, N°91-13.966, N°1457 P, Chibi c/ Sté Paix Vendôme : Bull. civ. IV, N° 330, p. 237.

société en participation ; ainsi, il a été jugé que constitue une société en participation et non une cession de parts sociales, la convention de croupier par laquelle une société associée de SNC cède 4/10^{ème} de sa participation à deux sociétés, destinées à demeurer inconnues de la SNC⁵¹⁶.

b) Distinction avec les autres sociétés

La société en participation peut se confondre avec les sociétés de fait, les sociétés en nom collectif et les sociétés en commandite simple, notamment lorsque les sociétés n'ont pas été régulièrement publiées.

Il appartient alors aux tribunaux de rechercher la véritable qualification de la société.

3) Avantages et inconvénients

a) Avantages

Ce type sociétaire constitue, tout d'abord, un moyen parfaitement licite de s'associer de façon occulte (avec, toutefois, des conséquences fiscales).

De plus, l'absence de personnalité morale fait de la société en participation une structure légère, simple et normalement peu coûteuse. Les règles de constitution et de fonctionnement laissent en effet une grande place à la liberté contractuelle, ce qui permet aux participants d'agencer librement leurs rapports.

La société en participation permet également d'organiser une collaboration conservant aux associés une certaine autonomie de leur exploitation. La formule peut donc s'adapter à des situations très diversifiées et se révèle riche de possibilités d'utilisation.

Dans le domaine rural, le recours à la SEP paraît donc surtout intéressant lorsqu'il s'agit d'entreprendre une opération bien déterminée et de courte durée (achat d'un matériel commun, activité de recherche concernant la production animale ou végétale).

⁵¹⁶ CA Paris, 25e ch. B, 4 avr. 1997, N° 95-17744, SARL Erim c/ SA Pinault Printemps Redoute : Bull. Joly 1997, p. 670, § 254, note J.-J. Daigre.

b) Inconvénients

- D'un point de vue juridique et pratique

Tout d'abord, l'absence de formalisme, qui se traduit notamment par la non-obligation de rédiger des statuts, peut conduire à des situations inextricables lorsqu'il s'agit de définir les règles applicables dans les rapports entre associés en cours de vie sociale ou lors de la liquidation du groupement. La constitution de société en participation suppose donc des rapports de confiance très étroits entre associés et une parfaite connaissance des pratiques et usages du secteur d'activité en cause.

Il convient ensuite de préciser que si la société, occulte à l'origine, est révélée aux tiers, la situation des associés se trouve profondément modifiée, chacun devenant tenu à l'égard des tiers aux obligations nées des actes accomplis en cette qualité par l'un des autres, avec solidarité, si la société est commerciale, sans solidarité dans les autres cas (C. civ., art. 1872-1, al. 2).

- D'un point de vue purement économique

Lorsqu'une installation s'opère dans le cadre d'une société en participation, les demandes d'aides financières à l'installation formulées ne sont recevables que dans des cas strictement définis⁵¹⁷.

Concernant le régime fiscal des sociétés en participation, nous allons voir que celui-ci se trouve progressivement calqué sur celui applicable aux sociétés dotées de la personnalité morale. L'absence de personnalité morale de la société en participation ne limite donc plus désormais le coût fiscal de constitution et de fonctionnement.

B) Caractéristiques fiscales de la constitution d'une S.E.P.

⁵¹⁷ Par mesure de tolérance, il est toutefois admis que la coexploitation, ou société créée de fait, peut permettre au jeune agriculteur d'accéder aux aides à l'installation sous réserve de correspondre, dans une phase transitoire, à une installation progressive dans le cadre familial susceptible de déboucher sur des formules sociétaires reconnues et présentant les garanties de sécurité nécessaires: Rép. min. N° 57443 : JOAN Q, 18 févr. 1985, p. 620.

1) Existence d'un patrimoine fiscal

Ne disposant pourtant pas, au plan juridique, d'un patrimoine propre, les sociétés en participation se voient, en revanche, dotées d'un patrimoine fiscal. Elles doivent obligatoirement inscrire à leur actif les biens dont les associés sont convenus de mettre la propriété en commun (CGI, art. 238 bis M). Les associés restent toutefois admis à maintenir dans leur actif personnel les biens affectés à l'activité sociale dont ils entendent conserver la propriété exclusive.

En définitive, doivent être inscrits au bilan fiscal de la société :

- à titre obligatoire, tous les biens réputés indivis (à savoir les biens acquis en emploi ou remploi de deniers indivis pendant la durée de la société ; biens déjà indivis avant la mise à la disposition de la société ; biens que les associés auraient convenu de mettre en indivision) ;

- à titre facultatif, les biens restant la propriété des associés⁵¹⁸.

2) Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sur les apports étant semblables à ceux qui sont applicables lorsque les sociétés civiles ou les personnes dotées de la personnalité morale reçoivent des apports de ce type, nous ne les exposerons que pour celles-ci, infra.

3) Plus-values

Il convient ici de faire une distinction:

- a) Hypothèse où le bien apporté est inscrit à l'actif social de la société, soit à titre facultatif, soit à titre obligatoire

⁵¹⁸ CE, 13 juill. 1979 : Rec. CE, p. 326.

Dans ce cas, les plus-values éventuellement taxables relèvent de régimes différents:

- si, préalablement à l'apport, le bien faisait partie du patrimoine privé de l'apporteur, le régime applicable est celui des plus-values privées. L'opération, s'analysant alors comme un transfert d'un bien d'un patrimoine privé à un patrimoine professionnel, ne doit pas être considérée comme taxable.

- si, antérieurement à l'apport, le bien apporté constituait un élément de l'actif professionnel de l'apporteur, la plus-value éventuellement réalisée se trouve placée sous le régime des plus-values professionnelles. Elle est donc taxable, sauf exonération des petites entreprises, comme plus-value professionnelle à un taux réduit s'il s'agit d'une plus-value à long terme, ou selon les mêmes règles que les bénéfices d'exploitation s'il s'agit d'une plus-value à court terme.

b) Hypothèses où le bien ne se trouve pas apporté à l'actif social

L'apporteur conserve alors ce bien dans son actif professionnel, voire peut l'inscrire dans son actif professionnel personnel. Sous réserve du fait qu'aucune modification ne soit apportée à la valeur comptable du bien à cette occasion, une telle opération ne peut constituer un fait générateur de plus-value taxable si l'apporteur est réputé poursuivre l'exploitation du bien sous une forme particulière.

Concernant la fiscalité du fonctionnement de la SEP, nous précisons simplement que sera opéré, comme pour toute société, une imposition au niveau des bénéfices, des cessions de droits sociaux, du chiffre d'affaires (TVA).

§2.- Sociétés créées de fait (SCF)

" Sociétés de fait" et "sociétés créées de fait" ne doivent pas être confondues.

En effet, la société de fait est une société, au départ voulue, qui a été immatriculée, mais qui, faute de réunir tous les éléments constitutifs du contrat de société, a été annulée. La

nullité de la société de fait n'est, toutefois, pas rétroactive (C. civ., art. 1844-15), ceci permettant d'assurer la protection des « associés » et des tiers, en prenant en considération les actes effectués et les contrats passés au nom de la « société » avant l'annulation, et en ne tirant les conséquences de la nullité que pour l'avenir.

A l'inverse, la société créée de fait (C. civ., art. 1873), désigne la situation selon laquelle deux ou plusieurs personnes se comportent, en fait, comme des associés, sans avoir initialement exprimé le désir de constituer une société, ni entrepris les démarches nécessaires à sa constitution.

Par ailleurs, la société créée de fait se distingue de la société en participation qui est une société juridiquement valable que les associés n'ont pas voulu immatriculer. Le code civil soumet les sociétés créées de fait à la réglementation des sociétés en participation que nous venons d'exposer.

On notera pourtant qu'en jurisprudence, pour qualifier le comportement de fait d'associés, des décisions font aussi bien référence à la société de fait qu'à la société créée de fait.

A) Avantages

Principalement, les avantages de la SCF tiennent à son absence de formalisme et à sa souplesse de constitution et de fonctionnement.

C'est pour ces raisons que la société créée de fait s'est développée dans tous les secteurs de l'activité économique. En agriculture, elle est généralement utilisée soit pour assurer une transition, soit pour expérimenter la vie associative avant la mise en place de structures juridiquement plus contraignantes, telle que la société civile ou le GAEC à titre d'exemple.

En effet, l'absence de personnalité morale et de patrimoine social limite les formalités de constitution par rapport à la création d'une société traditionnelle : dispense de rédaction d'un écrit, dispense d'accomplissement des formalités de publicité.

De plus, les règles qui gouvernent le fonctionnement de ce type de société laissent une large part à la liberté conventionnelle. En dehors des quelques règles impératives auxquelles renvoie l'article 1871 du code civil applicable aux sociétés créées de fait comme aux sociétés en participation, les associés disposent d'une totale liberté pour agencer leurs rapports et pour éluder le formalisme de fonctionnement des sociétés de droit : dispense de réunir des assemblées, de tenir des registres, etc.

On peut ajouter à cela que la condamnation d'une société créée de fait est sans effet à l'égard de ses associés si ceux-ci n'ont pas été attirés à la procédure diligentée contre la société⁵¹⁹, le défaut de personnalité juridique de celle-ci n'étant pas de nature à en étendre les effets aux associés qui n'étaient pas personnellement parties aux instances ayant conduit à ces condamnations.

B) Inconvénients

1) *D'un point de vue juridique*

Il est fait application à ces sociétés des solutions qui concernent les sociétés en participation, formule elle-même imprécise sur certains points.

A titre d'exemple, la liquidation de la société peut engendrer des problèmes inextricables lorsqu'il s'agit, après plusieurs années d'exploitation commune, de reconstituer, en l'absence de tout écrit, le patrimoine de chacun. De plus, le défaut de personnalité morale rend généralement la SCF, comme la SEP, peu adaptée aux opérations de longue durée puisqu'à chaque instant, et pour n'importe quel motif, chaque associé peut demander la liquidation de la société pourvu que ce soit de bonne foi et non à contretemps.

Il convient d'ajouter que les associés sont tous gérants, si bien qu'ils encourent le risque que l'un d'entre eux dilapide les biens sociaux, éventuellement à son profit personnel.

En outre, étant tous indéfiniment responsables des dettes sociales avec ou sans solidarité selon que l'objet de la société est civil ou commercial, les associés s'exposent à se

⁵¹⁹ Cass. com., 14 mars 2006, N° 04-16.575, N° 350 D, Tarray c/ Lefevre.

voir réclamer par des tiers l'exécution d'obligations souscrites à leur insu. Ce danger est particulièrement marqué dans l'hypothèse d'une société créée de fait ayant à la fois un objet agricole et commercial.

Enfin, le fait pour un fermier titulaire d'un bien rural d'adhérer à une société créée de fait peut engendrer des conséquences très rigoureuses quant au sort même du bail. L'absence de personnalité morale de la société créée de fait constitue un obstacle à ce que le titulaire d'un bail rural en fasse apport à une telle société en application de l'article L. 411-38 du code rural. En outre, l'absence d'écrit ayant date certaine fait échec à l'utilisation de la technique de mise à disposition des biens loués (C. rur., art. L. 411-37). Ainsi, pour être valable, l'apport d'un bail rural à une société créée de fait doit pouvoir être présenté comme une cession de bail à un descendant, ce qui suppose une société composée uniquement du preneur et de descendant(s) majeur(s) et l'accord préalable du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire.

2) D'un point de vue économique

Les inconvénients économiques de la SEP étant identiques, il convient de s'y référer.

3) D'un point de vue fiscal

Il convient de faire application du régime des sociétés en participation.

Ainsi, l'absence de personnalité morale de la société créée de fait ne limite pas le coût fiscal de constitution et de fonctionnement. A cet égard, la création d'une société créée de fait envisagée comme une solution relais avant la constitution d'une société dotée de la personnalité morale peut se révéler extrêmement pénalisante. En effet, l'apport à une société créée de fait d'une entreprise individuelle s'analyse en une cessation d'activité. De même, la transformation d'une société créée de fait en société d'une autre forme est considérée comme constituant une cessation d'activité.

Toutefois, il est admis au plan fiscal que cette opération n'entraîne pas l'imposition immédiate des bénéfices réalisés avant la transformation et non encore imposés, ni la taxation des plus-values acquises par les éléments inscrits à l'actif du bilan fiscal de la société si

aucune modification n'est apportée aux valeurs comptables⁵²⁰. Cette mesure ne s'applique que si la transformation de la société ne s'accompagne pas de modifications importantes du pacte social (objet, siège social, associés, etc.) non nécessitées par le changement de type juridique.

Section III.- Sociétés constituées

Il s'agira d'envisager, ici, la société agricole telle qu'instituée par la loi, conférant ainsi un véritable statut juridique à l'entreprise agricole.

Nous analyserons successivement les composantes de ce phénomène sociétaire, ce dernier ayant trouvé sa source initialement dans le développement des GAEC, qui ont su jouer un rôle pédagogique dans les milieux agricoles, puis des sociétés unipersonnelles, enfin dans la multiplication des montages sociétaires (fusions, etc..) dus à une pratique grandissante de multi-activités de diversification.

L'entreprise agricole sera donc ici "mise en société":

§1.- Intérêts de créer une structure sociétaire

Face aux enjeux économiques, il peut être opportun de créer une société, sachant que le choix du type de société dépend des objectifs de l'exploitant⁵²¹, et que le recours à la société est particulièrement justifié pour les entreprises familiales moyennes et importantes.

A cet égard, il faut savoir qu'une mise en société permet de regrouper des moyens matériels, financiers et humains.

La société assure par ailleurs la pérennité de l'entreprise (elle ne meurt pas): si le père est associé avec l'un de ses enfants, l'entreprise pourra continuer son activité après son décès.

Elle permet aussi de préparer la transmission progressive de l'exploitation : il est plus aisé de céder quelques parts que de partager du matériel ou un troupeau.

⁵²⁰ Rép. min. N° 35203 : JOAN Q, 15 déc. 1980.

⁵²¹ Se référer en **Annexe 6** aux tableaux comparatifs des sociétés agricoles.

Si la société évite le morcellement du patrimoine au décès, elle permet aussi de choisir un successeur ou de faire obstacle à l'entrée de personnes indésirables par des clauses d'agrément incluses dans les statuts: la cession de droits sociaux est soumise à l'approbation préalable des associés survivants.

Enfin, les patrimoines personnel et professionnel sont séparés, et le capital d'exploitation est différencié du capital foncier.

On distingue alors trois grands types de sociétés:

- Tout d'abord les sociétés foncières: Le groupement foncier agricole (G.F.A.) a pour objet la création ou la conservation d'un ou de plusieurs domaines agricoles. Il suppose au moins deux associés (mari et femme par exemple). Le GFA permet de conserver le patrimoine foncier en dehors de l'exploitation proprement dite.

- Quant aux sociétés de gestion ou d'exploitation, elles ont pour objet la gestion et l'exploitation d'un domaine agricole ou la réalisation d'un travail en commun, parfois dans des conditions comparables à celles d'une exploitation familiale (notamment sur le plan social). Dans la pratique, les plus usitées sont la société civile d'exploitation agricole (S.C.E.A.), le groupement agricole d'exploitation en commun (G.A.E.C.) et l'exploitation agricole à responsabilité limitée (E.A.R.L). Deux associés suffisent, mais en G.A.E.C., tous les associés doivent être exploitants. Ce qui n'est pas le cas en S.C.E.A. et en E.A.R.L. où des associés non exploitants sont admis.

- Enfin, les sociétés commerciales sont parfois utilisées en agriculture, tels le groupement d'intérêt économique (G.I.E.), dont l'objet est de faciliter ou de développer l'activité de ses membres, la société en nom collectif (S.N.C.), la société à responsabilité limitée (S.A.R.L.), la société anonyme (S.A.) ou la société par actions simplifiée (S.A.S.), dont la liberté prévaut dans la rédaction des statuts. Pour toutes ces sociétés, il est indispensable d'être bien conseillé. Mais l'activité agricole étant traditionnellement considérée comme une activité civile, c'est très généralement vers la forme civile que se tournent ceux qui entendent fonder une société de production agricole.

Il s'agit donc de choisir la forme de société la mieux adaptée en tenant compte de la spécificité de l'activité agricole. Les divers objectifs et moyens nécessitent une analyse au cas par cas. Le notaire, spécialiste du droit de la famille et du patrimoine, est un accompagnateur sur le plan tant juridique que fiscal. D'autant que dans certaines hypothèses, les statuts de la société doivent être impérativement rédigés par acte authentique (notarié) dans un souci de protection de toute remise en cause ultérieure.

Toutefois, la mise en société n'est pas en soit un moyen direct de transmission de l'entreprise agricole qui permettrait d'éviter le droit civil des successions et des libéralités; l'avantage principal de créer une personne morale tient à l'organisation du patrimoine de l'entrepreneur agricole afin d'assurer, dans de meilleures conditions, la transmission de l'entreprise agricole:

A) Un moyen d'organiser le patrimoine de l'exploitant...

1) *Exploitations en faire-valoir indirect*

La transmission des exploitations en fermage peut être simplifiée grâce à la constitution d'une personne morale.

Tout d'abord, il convient de faire apport du bail rural à une société.

Or l'article L411-38⁵²² du Code Rural dispose que le preneur ne peut faire apport de son droit au bail à une société civile d'exploitation agricole ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants qu'avec l'agrément personnel du bailleur et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Une fois ledit accord obtenu et l'apport effectué, c'est la société qui devient titulaire du bail. Ceci présente un intérêt car la transmission pourra s'opérer par une simple cession de parts sociales. En outre, ce montage permet d'apporter à la société les plantations et constructions réalisées par le preneur sur le fonds pris à bail, de sorte que la société en devient propriétaire jusqu'à la fin du bail.

⁵²² Article modifié par Ordonnance n°2006-870 du 13 juillet 2006 - art. 6 JORF 14 juillet 2006.

2) Exploitations en faire-valoir direct

- a) Dissociation entre le patrimoine professionnel et le patrimoine privé préservant l'unité de l'exploitation

La personne morale, une fois constituée, devient propriétaire de l'exploitation familiale. Ainsi, au jour du décès du chef de famille, il n'y a pas à procéder au démembrement ou à la licitation de ladite exploitation.

Il convient cependant de faire attention à bien délimiter les droits respectifs:

- des associés exploitants, à qui l'on doit garantir la sécurité et la liberté nécessaires à l'exercice de leur profession,

- et des autres associés qui conservent néanmoins des intérêts considérables dans la société et qui ne doivent pas percevoir une certaine omnipotence de leurs coassociés. Si tel était le cas, une cession de parts serait envisageable, en sachant, bien évidemment, que seuls les associés agriculteurs pourraient être intéressés par leur acquisition.

- b) Dissociation entre les différents éléments à transmettre, facilitant les règlements successoraux

En amont, l'exploitant susceptible de passer au régime du réel va pouvoir effectuer certains choix pour composer son actif professionnel. La constitution d'une société foncière à laquelle sont apportés les bâtiments et les terres lui permet d'éviter l'inscription de ces biens au bilan (obligatoire pour les bâtiments) ; une telle structure suppose la création d'un lien locatif sur le foncier, et opère une séparation entre capital foncier et capital d'exploitation.

En aval, ce schéma facilite la transmission future de l'exploitation. En effet, afin de préparer un règlement successoral à venir, il convient pour le notaire de former deux masses de biens distincts, en procédant à:

- l'apport des immeubles ruraux à un groupement foncier (tel que le GFA), dont les associés seront l'ascendant et ses héritiers. Ledit groupement s'obligera à louer les terres à l'héritier exploitant.

- et à l'apport du capital d'exploitation à une société d'exploitation, dont les associés seront l'ascendant et son descendant exploitant, dans un but de transfert progressif desdits éléments, à l'héritier exploitant. Dans la pratique, il s'agira en général de constituer un G.A.E.C. ou une E.A.R.L., selon les considérations propres à chaque situation.

Il convient d'ailleurs de relever un intérêt pratique mettant un terme aux frilosités que certains pourraient encore avoir à constituer une société.

En effet, depuis l'allègement du contrôle des structures opéré par la loi du 5 janvier 2006, la diminution du nombre d'associés au sein d'une société n'est plus assimilée à un agrandissement; si bien que dans notre montage, aucune autorisation d'exploiter n'est désormais à solliciter au départ d'un associé tel que l'ascendant.

En revanche, une précision doit être apportée concernant le contrôle dit de la "double participation". En effet, dans ce cas, l'entrée de l'exploitant dans une autre structure est soumise au contrôle; une circulaire⁵²³ du 21 mai 2008 est donc revenue sur l'hypothèse de la double participation pour rappeler, comme l'avait déjà fait la circulaire du 8 août 2006, qu'elle reste soumise au contrôle.

Ainsi, toute entrée dans une autre structure, d'une personne physique ou morale déjà exploitante, sous quelque forme que ce soit, doit être regardée comme un agrandissement de son exploitation existante et faire, à ce titre, l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation d'exploiter en son nom propre, si cet agrandissement conduit à dépasser le seuil de superficie fixé dans le schéma directeur départemental des structures et compris entre une et deux unités de référence. Ce dépassement est d'autant plus plausible qu'en l'absence de règle du quotient, c'est la surface totale cumulée des exploitations qui sera prise en compte, quel que soit le

⁵²³ Circ. DGFAR/SDEA/C 2008-5025, 21 mai 2008.

nombre de parts sociales éventuellement acquises, pour apprécier la nécessité d'une autorisation.

B) ...Dans le but de transmettre l'entreprise agricole

Comme nous l'avons expliqué, selon les circonstances et les intérêts en présence, divers montages sont susceptibles d'être élaborés à travers plusieurs sociétés agricoles. Nous allons les étudier successivement, sachant que les règles qui conditionnent chacune desdites sociétés seront synthétisées au sein d'un tableau⁵²⁴.

1) Le groupement foncier agricole (GFA)

Le GFA est une société civile particulière. Il est régi, à ce titre, par les dispositions générales du code civil relatives au contrat de société et à la société civile (C. civ., art. 1832 et s. et 1845 et s.) et par les dispositions spéciales prévues aux articles L. 322-2 à L. 322-21 du code rural (C. rur., art. L. 322-1).

Cette étude a seulement pour objet de présenter les règles propres aux GFA et non le droit commun des sociétés civiles. Il convient donc de s'y reporter pour compléter certains développements.

Le principal objectif du GFA est d'échapper au partage des biens fonciers lors du décès de l'ascendant exploitant; il a, en effet, pour finalité de prévenir le morcellement ou la mise en vente du patrimoine foncier, familial ou non, en liant les différents propriétaires par une formule juridique. A ce titre, la constitution d'un GFA offre l'avantage de permettre le regroupement de différentes petites propriétés afin de constituer une exploitation mieux structurée.

Concernant les associés, chaque apporteur de foncier perd la propriété individuelle en échanges de parts sociales (lesdites parts peuvent être cédées sans remettre en cause l'existence du groupement). A noter, toutefois, que le retrait d'un associé d'un GFA pour la reprise des terres peut s'opérer sans fraude au droit de préemption du preneur, comme vient de

⁵²⁴ Il convient de se référer en **Annexe 6** aux tableaux comparatifs des sociétés agricoles.

le rappeler la Cour de Cassation le 23 septembre 2014⁵²⁵. Quant à leur responsabilité vis-à-vis de tiers, elle est indéfinie et proportionnelle à leur part dans un capital social.

Le GFA peut avoir pour objet:

- l'exploitation directe des terres,
- ou leur location à un exploitant (vocation première du GFA).

A ce titre, l'article L322-11 du Code Rural édicte que le GFA doit donner à bail les terres dont il est propriétaire lorsque son capital est constitué pour plus de 30 p. 100 par des apports en numéraire. Toutefois, le GFA constitué entre époux, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus n'est pas soumis à cette obligation.

Il est également tenu de donner à bail lorsqu'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural est au nombre des membres du groupement.

Il convient de préciser que la superficie totale des exploitations appartenant à un même GFA ne peut être supérieure à quinze fois la superficie minimum d'installation définie à l'article L. 312-6 (Article R322-1), cette condition disparaissant pour les GFA constitués entre les membres d'une même famille jusqu'au 4e degré inclus (Article R322-3).

Autrefois, le GFA exploitant n'avait pas les faveurs du législateur qui l'entoura de multiples moyens de dissuasion, avec une exception pour les GFA familiaux quant à un critère superficiaire. Pour ces raisons et le traitement privilégié du GFA non exploitant, le GFA exploitant est resté rare. On le rencontre cependant parfois, celui-ci étant assujéti au contrôle des structures comme le serait n'importe quelle société agricole.

En revanche, la réussite du GFA non exploitant n'est plus à démontrer.

Selon les circonstances, le GFA est constitué par l'ascendant ou, après son décès, par ses héritiers. Dans la pratique, c'est souvent l'ascendant lui-même qui procède à la constitution

⁵²⁵ Cass. 3ème civ., 23 sept. 2014, n°12-23370, ECLI: FR: CCASS: 2014: C301047, D (rejet), V. Defrénois Flash 27 octobre 2014, p.11, n°125s3.

du GFA. Les terres sont donc apportées par lui et éventuellement par son conjoint, les enfants effectuant des apports en numéraire. Le GFA est alors en mesure de conclure un bail sur lesdits biens fonciers au profit du descendant agriculteur ou d'un GAEC familial (v. plus loin).

Le GFA, outil de dissociation du foncier et du capital d'exploitation, comporte ainsi de multiples intérêts quant à la transmission de l'entreprise agricole :

a) Un outil de transmission de parts sociales

Postérieurement à la constitution du GFA, l'ascendant exploitant a la possibilité de disposer des parts qui lui ont été remises en contrepartie de ses apports comme il le souhaite. A titre d'exemple, il peut effectuer une donation-partage de tous ses biens en y incluant les parts sociales; ou encore, les parts peuvent lui être rachetées progressivement, ce qui facilite la reprise du foncier.

Transmettre le patrimoine devient plus aisé grâce au GFA, puisqu'il est propriétaire des biens fonciers: le partage lors du décès du chef de famille ne portera donc pas sur ces biens fonciers mais sur des droits sociaux.

b) Un outil de défiscalisation

Le bail à long terme des terres d'un GFA consenti à un héritier exploitant ou à un GAEC permet aux héritiers, membres dudit GFA, de bénéficier au décès de l'ascendant des avantages fiscaux attachés à ce type de location (v. infra l'étude «Baux ruraux à long terme»⁵²⁶).

En outre, concernant la transmission à titre onéreux, les cessions de parts de GFA ne donnent ouverture qu'à un droit de 2,50 % lorsqu'elles sont représentatives de biens indivis entre des apporteurs parents ou alliés jusqu'au 4^{ème} degré inclus (CGI, art. 730 ter).

c) Un outil de protection de l'héritier agriculteur, preneur à bail à long terme

⁵²⁶ Cf. Les formes de la transmission - la transmission à cause de mort - Les outils de transmission tenant au patrimoine - les baux ruraux à long terme.

L'affectation de la propriété des terres au GFA et la conclusion du bail à long terme apportent à l'héritier exploitant une grande protection. En effet, être membre du GFA lui permet de faire valoir ses intérêts en cas de partage ou de vente de biens fonciers. Cette sécurité peut d'ailleurs être renforcée en insérant dans les statuts une clause lui octroyant un droit de préemption sur les parts mises en vente par ses coassociés. En contrepartie, il est possible de prévoir une procédure d'évaluation des parts afin de déterminer un juste prix de cession en cas de retrait de l'un d'entre eux.

En outre, la liberté d'organisation du fonctionnement du GFA et des transmissions de parts laissée à ses membres leur permet de tenir compte des situations particulières et des intérêts de chacun.

D'un point de vue formel, il convient de préciser que les statuts du GFA doivent être établis par acte notarié si des biens immobiliers sont apportés, ou si deux époux se trouvent parmi les associés.

En outre, la constitution du GFA qui n'a pas été réalisée du vivant de l'ascendant peut encore avoir lieu à son décès, du chef des héritiers (nous en verrons un exemple⁵²⁷). Il s'agit souvent du seul moyen de conserver l'unité de l'exploitation quand la succession ne renferme pas d'autres biens. L'héritier exploitant a d'ailleurs le droit de demander en justice la constitution d'un GFA afin que les biens de ce GFA lui soient ensuite consentis par bail à long terme (voir l'étude réservée à «L'attribution préférentielle»⁵²⁸). En revanche, les droits de mutation seront dus par les héritiers sans aucune réduction étant donné que, dans cette hypothèse, le GFA aura été constitué après l'ouverture de la succession de l'ascendant (l'exonération des droits de succession ou de donation ne s'applique en effet que si le bien fait l'objet d'un tel bail au jour de la transmission: v. infra l'étude «Baux ruraux à long terme»⁵²⁹).

Ainsi, la réussite du GFA non exploitant n'est plus à démontrer. On la constate notamment lorsqu'il est le support foncier d'une SCEA composée, au moins partiellement, des

⁵²⁷ Cf. en **Annexe 7**, un exemple de constitution d'un GFA successoral.

⁵²⁸ Cf. Les formes de la transmission - la transmission à cause de mort - Les outils de transmission tenant à la personne - L'attribution préférentielle.

⁵²⁹ Cf. Les formes de la transmission - la transmission à cause de mort - Les outils de transmission tenant au patrimoine - les baux ruraux à long terme.

mêmes membres, ou tout simplement de l'exploitation personnelle d'un des associés à qui est alors consenti un bail, en général à long terme, comme nous venons de le voir. Au plan strictement rural, cela n'a jamais posé de problèmes, mais l'administration fiscale a surveillé et surveille toujours de près de telles configurations, excipant de la fictivité du bail, en cas de donation des parts du GFA, qui bénéficie comme nous le verrons (v. infra l'étude «Baux ruraux à long terme») d'un régime de faveur.

Enfin, même si le GFA non exploitant n'est qu'indirectement concerné par le contrôle des structures, le sujet mérite une précision. En la matière, la reprise du bien loué par le GFA non exploitant semblerait être une hypothèse d'école, tant elle s'inscrit peu dans la logique d'une telle société. Mais l'article L411-60 du Code Rural régit la reprise par les personnes morales ayant un objet agricole; le GFA ayant un objet agricole, il peut donc exercer la reprise au profit d'un de ses membres. L'associé devra ainsi se consacrer à l'exploitation du bien social repris, le GFA lui consentant un bail. Une espèce jurisprudentielle (on peut penser qu'il s'agissait d'un GFA non exploitant, bien que l'arrêt ne le précise pas⁵³⁰) sur la question a directement évoqué le contrôle des structures, pour décider que les membres d'un GFA, qui exercent la reprise, doivent répondre aux conditions de l'article L411-59 du Code Rural (conditions de capacité et d'expérience professionnelle).

2) Le groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC)

La première des sociétés agricoles à avoir vu le jour est le GAEC, société familiale par excellence, qui garantit une véritable collaboration des générations en offrant la possibilité au chef de famille d'associer ses descendants à la mise en valeur de son entreprise agricole. Le travail étant l'élément déterminant, le G.A.E.C. s'adresse donc tout particulièrement aux jeunes agriculteurs dont les parents souhaitent continuer leur carrière encore quelques années ou lorsque l'installation de plusieurs enfants est envisagée.

Issu de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (LMAP) du 28 juillet 2010⁵³¹ qui, "*utilise la fiscalité pour inscrire l'agriculture et la sylviculture dans l'optique*

⁵³⁰ Cass. 3^{ème} Civ., 25 nov. 1987: Bull. Civ. III, n°195.

⁵³¹ L. n°2010-874, 27 juill. 2010: JO 28 juill. 2010.

*d'une politique de développement durable et également pour améliorer la compétitivité des exploitations agricoles*⁵³²», les conjoints, qu'ils soient mariés, pacsés ou concubins peuvent également créer un GAEC à deux.

Le succès du GAEC réside dans le fait qu'il donne aux enfants l'opportunité de travailler avec leur père sur un pied d'égalité, comme des agriculteurs à part entière; tous les associés ont, en effet, les mêmes droits et les mêmes obligations que des exploitants individuels. A titre d'exemples, les droits à la retraite sont déterminés comme si les associés avaient chacun une partie de l'exploitation; de même, le droit de vote est attribué à l'individu, c'est-à-dire « un homme = une voix » (et non un droit de vote par part de capital), ou encore, le plafond d'exonération sur des plus values est multiplié par le nombre d'associés (principe toutefois limité).

Un autre avantage tient à la responsabilité aux dettes contractuelles, limitée à deux fois la fraction du capital détenu par chaque associé.

Le GAEC connaît cependant une certaine désaffection au profit de la SCEA et de l'EARL (envisagées infra). En effet, au titre des contraintes, il convient de préciser que tous les membres du groupement doivent participer effectivement au travail pour la mise en valeur de l'exploitation. De plus, cette société se trouve particulièrement soumise au contrôle administratif; elle doit, effectivement, obtenir un agrément du comité d'agrément des GAEC. Ledit contrôle ne porte pas sur la superficie qui n'est pas limitée en droit. En aval, le GAEC se trouve, en tant que société d'exploitation, assujéti au contrôle des structures.

A ce titre, et faisant suite à la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, la hiérarchie des comités départemental ou régional, et du comité national qui connaît l'appel diligenté contre les décisions du comité départemental, est rétablie; ils sont composés de représentants de la profession agricole et de l'Administration, précision étant faite que leur refus d'agrément doit être obligatoirement motivé. Notons que la reconnaissance est de droit pour les groupements dont les statuts sont conformes aux statuts-types élaborés par le ministère de l'agriculture et le ministère des finances (Article L 323-11 du Code Rural).

⁵³² A. ARNAUD-EMERY, *La fiscalité dans la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche*, Revue de Droit Rural, LexisNexis, Octobre 2010 p.49.

En la matière, l'article L 323-13 du Code Rural pose le principe de la "transparence" des GAEC en énonçant que "la participation à un groupement agricole d'exploitation en commun ne doit pas avoir pour effet de mettre ceux des associés qui sont considérés comme chefs d'exploitation et leur famille, pour tout ce qui touche leur statut professionnel, et notamment économique, social et fiscal, dans une situation inférieure à celle des autres chefs d'exploitation agricole". A noter que la transparence ne s'étend pas au domaine juridique *stricto sensu*. Néanmoins, en matière de structures, la perspective de transparence se trouve généralisée à toutes les sociétés lorsque la personne de l'un des associés implique un contrôle...

L'une des finalités premières du GAEC, la transmission de l'exploitation familiale, et l'ancienneté de l'institution font que le départ de l'ascendant contraint le descendant unique, ou unique associé, à devoir changer la forme de la société, étant donné que le GAEC doit avoir au moins deux associés (et maximum dix), ou de trouver un nouvel associé. Toutefois, cette modification ne crée pas une personne morale nouvelle (article 1844-3 du Code Civil). L'article L 323-12 du Code Rural donne un délai d'un an renouvelable au GAEC qui ne réunit plus les conditions légales d'existence.

La loi relative au développement des territoires ruraux⁵³³ a également intégré la dualité du GAEC total et du GAEC partiel, jusqu'alors définie dans la pratique pour les GAEC laitiers sans foncier. Ainsi, aux termes de l'article L 323-2, le GAEC total est celui ayant pour objet la mise en commun de l'intégralité des activités agricoles des associés; à l'inverse, le GAEC partiel est celui dont les associés n'y exercent qu'une partie de celle-ci. Le GAEC ne peut être total pour certains, et partiel pour d'autres (la seule exception vise les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation dans des activités autres que celles de spectacle, pour les GAEC déjà constitués lors de la publication de la loi).

Enfin, le texte précise encore que les associés d'un GAEC total ne peuvent se livrer à l'extérieur du groupement, à titre individuel ou dans un cadre sociétaire, à une activité de production agricole pratiquée par le groupement.

⁵³³ Loi D.T.R. n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 25 JORF 24 février 2005.

On peut donc constater que le GAEC est bel et bien surveillé sous différents angles (mais qu'il bénéficie, en contrepartie, d'une certaine faveur).

Dans la pratique, on peut procéder en deux étapes:

a) La constitution du GAEC père-fils

L'ascendant et le descendant vont s'associer en GAEC. Ils devront donc participer l'un et l'autre au capital social par des apports de biens personnels ou des souscriptions de parts en numéraire. Envisageons le fonctionnement dudit groupement:

- Concernant le droit de vote

Il est principalement attaché à la qualité d'associé; aussi, la répartition du capital entre le père et le fils n'a qu'une incidence limitée sur le fonctionnement du GAEC. En revanche, elle présente un grand intérêt pour l'attribution des aides à l'installation et la transmission de l'exploitation. Aussi, en pratique, est-il courant d'équilibrer les apports entre le père et le fils, chacun contribuant pour moitié à la formation du capital social (v. l'étude «Les aides à l'installation»⁵³⁴).

- Concernant les biens fonciers de l'ascendant,

Le père n'est pas obligé de les transférer au GAEC. A ce sujet, un tel transfert présenterait même des inconvénients puisqu'il imposerait d'élever le montant du capital social et conduirait donc à un grand déséquilibre dans les souscriptions du père et de son fils. Aussi est-il préférable que le père mette les terres, dont il est propriétaire, à la disposition du GAEC.

Comme nous l'avons vu, ledit père de famille a également la possibilité de constituer avec tous ses enfants un GFA auquel il fera apport de ses biens fonciers, le GFA donnant ensuite ces biens en location au GAEC ou au fils exploitant (nous en verrons un exemple⁵³⁵).

⁵³⁴ Voir infra, Les formes de la transmission - La transmission entre vifs - Transmission immédiate - Obstacles à l'immédiateté de la transmission - Insuffisance de moyens financiers.

⁵³⁵ Cf. en Annexe 7, un exemple de constitution par le chef d'exploitation d'un GFA et d'un GAEC.

- Concernant les terres exploitées par l'ascendant en fermage,

Il a la faculté de les mettre à la disposition du GAEC sans perdre les droits attachés à sa qualité de preneur. L'article L 411-37 du Code Rural précise en effet que le preneur reste seul titulaire du bail, à la condition d'en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée.

Ainsi, le père peut se limiter à transférer au GAEC le cheptel, le matériel, les stocks auxquels il ajoutera, le cas échéant, un apport de numéraire. Cependant, il arrive que les apports de l'ascendant, même limités aux biens d'exploitation, soient nettement supérieurs à la somme que possède le descendant pour participer au capital social. Aussi est-il est judicieux de prévoir une vente au GAEC du matériel et du cheptel appartenant au père, avec inscription d'une créance au compte courant de celui-ci, afin de donner au GAEC des moyens de fonctionnement suffisants tout en garantissant un bon équilibre des participations.

b) Maintien du GAEC à la cessation d'activité du père

L'usage du GAEC en tant que moyen de transmission de l'entreprise agricole peut présenter un grave inconvénient lorsque le GAEC est composé du père et d'un seul enfant. En effet, la disparition ou la cessation d'activité de l'ascendant peut, comme nous l'avons dit (supra), entraîner la perte de l'agrément du GAEC devenu unipersonnel, et, par voie de conséquence, la transformation ou la dissolution dudit groupement. Assurément, la transformation du GAEC en EARL est-elle de nature à préserver les intérêts du descendant mais elle peut cependant se heurter à des difficultés si, lors du décès du père, il y a mésentente entre les héritiers. En effet, dans l'hypothèse où le maintien d'une forme sociétaire d'exploitation ne se révèle pas possible, la dissolution s'impose. C'est cette même dissolution qui porte en général préjudice au fils en le privant de tout moyen sérieux pour rester sur l'exploitation ou en éviter le démembrement.

La solution pour écarter le risque d'une dissolution inopportune est donc, en pareil cas, l'introduction d'un troisième associé.

Mais si une dissolution du GAEC s'avérait nécessaire, il est encore possible d'aménager les règles du GAEC de sorte à avantager le fils. Ainsi, une stipulation de partage inégalitaire des actifs du GAEC en faveur du fils répond parfaitement à cet objectif. Cependant, il se peut que l'avantage conféré à celui-ci soit sans portée en raison du déséquilibre des comptes courants des associés: le compte courant du père est en effet très souvent créditeur et celui du fils débiteur, si bien qu'en dépit des dispositions favorables du partage, la charge financière du fils à la dissolution du GAEC demeure encore considérable.

3) L'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL)

La loi de 1985 a institué l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, "EURL", susceptible de ne comprendre qu'un seul associé pour le commerce et l'industrie, en y ajoutant l'exploitation agricole à responsabilité limitée pour l'Agriculture, "EARL" (art L. 324-1 à -11 du code rural).

L'EARL présente, en effet, le grand intérêt de pouvoir subsister en tant que société unipersonnelle (patrimoine d'affectation)⁵³⁶. Pour cela, elle permet peut-être mieux que le GAEC d'assurer la transmission d'une exploitation familiale à un descendant: lorsqu'elle est constituée entre le père et le fils, l'EARL peut, en effet, être maintenue au jour de la retraite ou de la disparition du chef de famille sans que le fils ne soit obligé de rechercher un autre associé pour éviter la dissolution. C'est pourquoi, dans la pratique, lorsque le père, associé d'un GAEC, disparaît ou cesse son activité, la transmission de l'exploitation et le maintien du jeune agriculteur sur l'exploitation peuvent être facilités par la transformation du GAEC en EARL.

Autre avantage, cette formule sociétaria n'a pas que le travail en commun comme principe de base, elle permet de satisfaire un équilibre entre capital et travail :

- Une partie du capital peut être détenue par des associés non exploitants, mais ils ne peuvent posséder plus de 50 % des parts,

⁵³⁶ Cf. en **Annexe 7**, un exemple de constitution d'une EARL familiale au décès du conjoint du chef d'exploitation.

- Seuls les associés exploitants peuvent mettre à disposition des biens fonciers.

Grâce à cet équilibre, il n'est pas rare, dans la pratique, que l'E.A.R.L. soit une solution idéale pour une reprise progressive dans le cas où le père travaille encore sur l'exploitation au moment de l'installation du jeune. Puis progressivement au bout de quelques années, le père part en retraite. "Exploitant" dans l'E.A.R.L., le père deviendra associé "non-exploitant" dès sa retraite et pourra transmettre des parts à son successeur qui détiendra 100% des parts et deviendra seul associé. Eventuellement, le jeune agriculteur peut faire rentrer son épouse comme associée exploitante ou non exploitante en fonction de la stratégie retenue.

Quant aux contraintes liées à la constitution d'une EARL, précisons qu'il faut un capital minimum (même s'il est faible: 7500€, article L324-3 du code rural) contrairement à l'EURL, que l'évaluation des apports en nature est fixée dans les statuts par un commissaire aux apports, et que le nombre d'associés ne peut dépasser 10.

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a abrogé la règle selon laquelle l'EARL ne pouvait être composée que de personnes majeures. Modifié, l'article L 324-1 du Code rural autorise implicitement la présence d'associés mineurs; si, traditionnellement, la difficulté se rencontrait dans l'hypothèse d'un décès, cette réforme autorisera donc l'intégration d'associés mineurs par donation.

La même loi a, par ailleurs, supprimé la limitation à dix SMI de la surface que peut exploiter une EARL (en effet, bien que la règle ne trouvât pas son origine dans un texte structuraliste, mais dans un article du Code rural propre à l'EARL, la limitation ne se justifiait plus, considérant le seuil universel du contrôle des structures; cette règle s'avérait, quoi qu'il en soit, difficile à appliquer...).

Et c'est depuis la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 que les impositions dues (au titre des exercices clos à compter du 6 janvier 2006) par toutes les EARL, quel que soit leur sociétariat, relèvent de plein droit du régime fiscal des sociétés de personnes et donc des bénéficiaires agricoles (CGI, art. 8, 5^o⁵³⁷).

⁵³⁷ Article modifié par la loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 - art. 9 (V) JORF 6 janvier 2006; L'assujettissement volontaire à l'impôt sur les sociétés, sur option, est possible dans les conditions de droit commun de l'article 239 du CGI. Les EARL pluripersonnelles non familiales, qui relevaient auparavant de l'impôt sur les sociétés de

Quant aux apports, le chef de famille a la faculté d'apporter à l'EARL tous les biens immeubles ou meubles composant l'entreprise agricole. Mais dans la pratique, il est généralement préférable de limiter les apports aux biens mobiliers; cela évite de constituer un capital social trop élevé, ce qui, en cas de pluralité d'héritiers, rendrait plus difficile la transmission de l'exploitation au descendant.

Concernant le(s) associé(s), la responsabilité est restreinte: ils ne sont responsables des dettes qu'à concurrence de leurs apports. Mais en pratique, comme dans beaucoup de SARL, les associés doivent s'engager personnellement à rembourser les emprunts et à payer les fournisseurs, d'une manière générale en donnant leur caution personnelle à la Banque. Comme nous l'avons précisé, tous les membres de la famille (exploitants ou non exploitants) peuvent devenir associés, sans qu'aucune participation à l'exploitation ne soit requise. Ils ont la faculté d'apporter leurs biens fonciers. Toutefois, il convient d'accorder aux associés exploitants une place prééminente au sein de la société puisque ceux-ci doivent, comme nous l'avons dit, toujours détenir ensemble plus de 50 % des parts représentatives du capital social. C'est la raison pour laquelle il faut, pour assurer la transmission de l'entreprise agricole à un descendant, qu'au jour du départ du père, le fils exploitant détienne plus de la moitié des parts sociales. Si tel est le cas, ledit descendant pourra:

- soit reprendre les parts qui appartenaient à son père et rester seul dans l'EARL,
- soit accepter l'entrée des autres héritiers dans l'EARL en tant qu'associés non exploitants.

Concernant les terres nécessaires à l'exploitation, celles-ci peuvent être mises à la disposition de l'EARL par le père ou par le fils exploitant, dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'un GAEC (Cf. supra). Lorsque les biens appartenant au chef de famille sont importants, il convient de préconiser:

- la constitution d'un GFA,

plein droit, ont donc basculé de plein droit à l'impôt sur le revenu, sauf option contraire pour l'IS avant le 6 octobre 2006.

- et la conclusion d'un bail à long terme au profit de l'EARL ou du fils agriculteur, un tel montage évitant les difficultés d'un partage et comportant des avantages fiscaux (étudiés infra⁵³⁸).

4) La Société Civile d'Exploitation Agricole (S.C.E.A.)

La SCEA est une société civile à objet agricole, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil. En raison de sa souplesse, elle facilite tant la transmission, que la gestion des patrimoines. Elle présente, en effet, l'intérêt de pouvoir assurer des fonctions multiples : activités agricoles et forestières, exploitation et location de terres, gestion d'immeubles, etc.

De plus, aucune condition particulière n'est requise pour entrer dans une société civile à objet agricole: notamment, les associés ne sont pas tenus de participer à l'exploitation. En effet, c'est là sa spécificité, elle peut comporter uniquement des associés non exploitants. C'est bien ce dernier cas que le législateur a entendu surveiller en précisant, dans l'article L331-2-3° du Code rural, que, quelle que soit la superficie en cause, sont soumises à autorisation préalable les installations, agrandissements ou réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole ne comportant pas de membre ayant la qualité d'exploitant; cette disposition mise à part, la SCEA suit le contrôle des structures en général. Il est précisé, au même article, que la constitution d'une société n'est toutefois pas soumise à autorisation préalable, lorsqu'elle résulte de la transformation sans autre modification d'une exploitation individuelle détenue par une personne physique qui en devient associé exploitant ou lorsqu'elle résulte de l'apport d'exploitations individuelles détenues par deux époux qui en deviennent les associés (il convient de noter que cette disposition ne se réfère pas expressément au paramètre foncier, ni à la justification fondamentale tirée de ce que les terres, par hypothèse exploitées, ne sont pas libres d'occupation, et ne sont, par là même, pas susceptibles de permettre une installation ou amélioration des structures prioritaires. Par ailleurs, il est assez étonnant qu'elle ne contienne aucun rappel de la prohibition du GAEC entre époux).

⁵³⁸ Cf. Les formes de la transmission - la transmission à cause de mort - Les outils de transmission tenant au patrimoine - les baux ruraux à long terme.

La loi relative au développement des territoires ruraux a modifié l'article L411-37 du Code rural qui régit la mise à disposition du bail par son titulaire au profit de la société dont il est associé; sa nouvelle rédaction n'implique plus la participation de tous les associés à la mise en valeur du fonds, ce qui revient à dire que la société peut être mixte: comporter des associés exploitants et des associés non exploitants. Comme la règle existait déjà au profit de l'EARL, la réforme, dans les faits, concernait la SCEA, étant donné que le GAEC est, par hypothèse, composé d'associés exploitants. La SCEA n'est cependant pas citée, ce qui s'explique partiellement par le fait qu'aucun texte du Code rural ne lui est consacré, appréhendée qu'elle est par les règles du Code civil relatives aux sociétés. La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a circonscrit cette éventualité dans de strictes limites: l'article L411-37, alinéa 1 *in fine* précise que cette société doit être dotée de la personnalité morale ou, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. Son capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques.

Enfin, la société civile permet de répartir librement les charges et les profits entre tous les associés, exploitants et non exploitants.

Toutefois, lorsqu'elle a pour objet une exploitation agricole, la société civile présente quelques inconvénients: comparativement aux autres sociétés agricoles, elle ne bénéficie pas de tous les avantages financiers et fiscaux accordés aux GAEC et, surtout, elle ne permet pas aux associés participant à l'exploitation de conserver leur statut individuel de chef d'exploitation. En effet, la société peut, elle, obtenir les prêts réservés aux agriculteurs ou des subventions, mais en tant qu'associé, l'agriculteur perd son statut individuel de chef d'exploitation sur le plan fiscal, social, ou pour l'octroi de prêts.

Par rapport à l'E.A.R.L., de constitution proche, il faut savoir qu'on ne peut créer une S.C.E.A. que lorsqu'il y a au moins deux associés (possible également entre deux époux). En revanche, les associés peuvent être des personnes physiques ou bien morales, et seront exploitants ou non-exploitants au sein de la société. Comme l'EARL, ils peuvent être mineurs. Ce qui différencie singulièrement la S.C.E.A. de l'E.A.R.L., c'est la responsabilité illimitée des associés: ceux-ci sont responsables indéfiniment des dettes de la société mais proportionnellement à leur part dans le capital; de même, il n'y a pas de capital minimum nécessaire.

Le statut fiscal pouvant sembler moins favorable que celui réservé à d'autres sociétés, la SCEA est choisie par ceux qui ne veulent pas de contraintes. Le passage entre G.A.E.C., E.A.R.L. et S.C.E.A. peut être envisagé à tout moment dans la mesure où les règles propres à chacune de ces sociétés sont respectées lors de la transformation.

A ce titre, il convient d'observer que les sociétés soumises à l'IR, autres que les GAEC, créées depuis le 1er janvier 1997, relèvent obligatoirement d'un régime de bénéfice réel (CGI, art. 69 D). Or le mécanisme d'étalement des bénéfices exceptionnels des associés de sociétés de personne vient d'être précisé.

En effet, il faut savoir que le revenu exceptionnel d'un exploitant agricole soumis à un régime réel d'imposition peut, sur option, être rattaché, par fractions égales, aux résultats de l'exercice de sa réalisation et des six exercices suivants (article 75-0 A du C.G.I.).

L'administration vient d'apporter des précisions sur l'application de cet étalement par les associés de sociétés agricoles.

En effet, dans un courrier⁵³⁹ du 24 janvier 2008 adressé à l'Union des experts comptables agricoles (UNECA), l'administration fiscale a apporté des précisions importantes sur l'application de l'étalement en cas de revenus exceptionnels prévu par l'article 75-0 A du CGI aux associés de sociétés de personnes.

a) Les modalités de l'option pour l'étalement par les associés de sociétés de personnes

L'option pour l'étalement de l'article 75-0 A du CGI est exercée au moyen d'une note jointe à la déclaration de résultats de l'exploitant⁵⁴⁰. Néanmoins, dans le cas des associés de sociétés de personnes, cette règle posait problème puisque l'option incombe personnellement à chaque associé alors que la déclaration de résultats est celle de la société elle-même.

L'administration a donc complété aujourd'hui sa précédente instruction en précisant que « s'agissant des associés de sociétés ou groupements agricoles relevant de l'impôt sur le

⁵³⁹ Lettre N° 331007 AS et 349807 de la DGI à l'UNECA, 24 janv. 2008.

⁵⁴⁰ Instr. 17 mai 2006: BOI 5 E-5-06, N° 50 et 51.

revenu et soumis à un régime réel d'imposition, l'option exercée par chacun des associés peut être jointe à la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 de l'associé concerné ».

b) Combinaison avec la déduction pour investissements (DPI) et pour aléas (DPA)

Pour les exploitants individuels, la DPI et la DPA sont calculées sur le bénéfice imposable de l'exercice incluant la fraction du revenu exceptionnel rattachée. Il en est de même lorsque le revenu exceptionnel est réalisé par une société ou un groupement soumis à l'impôt sur le revenu⁵⁴¹.

Sur ce dernier point, la solution était cependant impossible à appliquer puisque l'instruction de 2006 précise, par ailleurs, que l'étalement du revenu exceptionnel est pratiqué au niveau de chaque associé, sur sa quote-part de bénéfice, et non pas au niveau de la société elle-même.

Cette difficulté a désormais été levée: l'administration a précisé dans le courrier adressé à l'UNECA que : « lorsqu'au titre d'un exercice, la société réalise un revenu exceptionnel, le bénéfice servant au calcul des déductions pour investissement et pour aléas comprend alors l'intégralité de ce revenu exceptionnel, quelles qu'en soient les modalités d'imposition entre les mains des associés. ».

Il y a donc lieu de calculer et de déduire d'abord la DPI au niveau de la société, en incluant la totalité du bénéfice exceptionnel, puis ensuite, pour ceux des associés qui le peuvent ou qui le souhaitent, d'opter ou non pour l'étalement de l'article 75-0 A sur la quote-part du bénéfice ainsi calculé qui leur revient.

L'administration a annoncé, par ailleurs, la parution d'une prochaine instruction pour régler la situation des associés de sociétés de personnes exploitants individuels.

5) La Société Commerciale

⁵⁴¹ Instr. 17 mai 2006: BOI 5 E-5-06, N° 46.

Aucune règle ne s'oppose à ce que les agriculteurs fassent prendre à leurs exploitations la forme de sociétés anonymes (S.A.), de sociétés à responsabilités limitées (S.A.R.L.) ou de société par actions simplifiée (SAS). Mais dans la pratique, ce choix se fait rarement puisqu'il entraîne l'application du régime social et de la fiscalité des sociétés commerciales. Toutefois, le recours aux formes commerciales ne doit pas être totalement exclu car il peut présenter un réel intérêt en certaines circonstances:

- tout d'abord, la forme d'une S.A. ou d'une S.A.R.L. peut convenir aux exploitations ayant une importante activité de transformation et de commercialisation. Elle favorise, en effet, la diversification des activités et l'accroissement des moyens financiers. Rappelons que l'article 239 bis AA du CGI autorise depuis 1996 les SARL de famille exerçant une activité agricole à opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes; il convient donc d'éviter de procéder à des cessions partielles de parts sociales à des tiers, sans quoi la société devient passible de l'impôt sur les sociétés (avec les mêmes conséquences qu'une cessation d'activité).

- de plus, les formes commerciales peuvent faciliter la transmission des entreprises agricoles comprenant des biens à valeur foncière élevée (aires de production des "appellations d'origine" notamment). En effet, la dévolution des exploitations aux descendants, ainsi que les partages familiaux, deviennent irréalisables en raison du montant des soultes demandées aux copartageants. Aussi, le recours à la S.A. permet de faire appel aux capitaux extérieurs, tout en laissant à l'exploitant ou à sa famille le contrôle de l'exploitation. Cette solution entraîne, sans conteste, l'application de la fiscalité commerciale ; néanmoins l'inconvénient paraît limité lorsqu'il s'agit d'une exploitation qui serait imposée, de toute façon, au régime du bénéfice réel.

- enfin, la société par actions simplifiée (S.A.S.) convient aux entreprises agricoles importantes. En effet, la liberté prévaut dans la rédaction des statuts de ce type de société. Ceci permet de renforcer la position du dirigeant par l'insertion de clauses appropriées aux diverses situations.

L'utilité de la société holding est bien connue, comme nous allons le voir, pour préparer une transmission d'entreprise, car elle affermit le pouvoir d'un successeur qui ne détient qu'une participation minoritaire:

6) La société Holding

Il est généralement préférable de partager en nature les titres de la société agricole, avec plusieurs méthodes possibles pour assurer le pouvoir de direction de ladite entreprise à l'héritier repreneur.

La première méthode est de lui attribuer directement un bloc des titres constituant une majorité, par exemple, en présence de deux enfants A et B: 51% au repreneur A, et 49% à l'autre enfant B.

La deuxième méthode respecte, en apparence, le principe d'égalité. Elle consiste à passer par le biais d'une société Holding. Celle-ci a pour objet principal de détenir des participations sous forme d'actions ou de parts dans d'autres sociétés, d'en assurer la gestion, de les négocier et également de participer à la vie d'entreprises dont elles possèdent une partie du capital social.

Ce montage présente divers avantages quant à l'organisation de la transmission d'une entreprise familiale.

Tout d'abord, la constitution d'une holding familiale permet de limiter la part de l'héritier repreneur soit dans la succession, soit dans la donation, tout en lui permettant d'obtenir le contrôle de l'entreprise familiale. En effet, il suffit pour cela que le repreneur détienne la majorité du capital de la société holding et que celle-ci détienne suffisamment de parts de la société familiale pour contrôler cette dernière. A titre d'exemple, il s'agit d'attribuer 50% des titres à chaque enfant A et B, puis à créer une société holding à laquelle A apportera 35% du capital, et B, 17%. La holding détenant ainsi 52% du capital sera majoritaire, et A, majoritaire dans la holding, détiendra seul le pouvoir dans l'entreprise agricole.

D'autre part, la holding fournit un cadre particulièrement adapté aux opérations de financement, soit dans l'intérêt de l'héritier repreneur de l'entreprise familiale, soit au profit d'un cessionnaire éventuel.

En outre, la société holding est un moyen parfait pour coordonner les activités de plusieurs entreprises. Ainsi, suivant les situations, elle permet soit de regrouper plusieurs

entreprises sous une direction unique, soit de fractionner l'entreprise familiale en autant de sociétés qu'il y a d'héritiers concernés.

Enfin, concernant le formalisme, les intéressés disposent d'une grande liberté pour constituer la société holding, une forme juridique quelconque pouvant, en effet, être retenue : société de capitaux ou société de personnes, société commerciale ou société civile. Dans la pratique, tout dépend de l'objectif poursuivi par les parties. Ainsi, s'il s'agit de faciliter la transmission d'une exploitation par arrangement familial, la forme de "société civile" peut présenter un certain intérêt.

§2.- Coût du recours à une structure sociétaire

La constitution d'une société (d'exploitation) voire de deux (notamment un GFA pour le foncier) afin de transmettre l'exploitation occasionne des frais dont, nous le verrons, l'essentiel est lié à la cessation d'activité de l'exploitant individuel:

A) Impôt sur le revenu - Taxation des bénéfices et plus-values

L'apport à la société des biens constituant l'exploitation individuelle est un fait générateur de plus-values qui peuvent effectivement être imposables.

Or le coût de la cessation d'activité est plus ou moins élevé selon le régime fiscal auquel se trouve soumis l'exploitant au moment de l'apport en société, en particulier si les plus-values dégagées par cette opération sont imposables. A cet égard, il est particulièrement opportun de procéder à la constitution de la société à une époque où l'exploitant remplit les conditions de certains régimes d'exonérations que nous allons voir (CGI, arts 238 quinquies, et 151 septies, davantage détaillés infra⁵⁴²; il convient également, pour le lecteur, de se référer au tableau récapitulatif, infra⁵⁴³). A défaut, nous verrons que celui-ci peut opter pour

⁵⁴² V. Les formes de la transmission - La transmission entre vifs - Transmission immédiate - La transmission à titre onéreux - incidences fiscales; Conséquences fiscales de la transmission à titre onéreux de l'entreprise individuelle; L'impôt sur le revenu; Principe d'imposition immédiate des bénéfices et des plus-values.

⁵⁴³ V. tableau récapitulatif des régimes d'exonérations des plus-values en **Annexe 8, 2)**.

l'application d'un régime spécial de taxation des plus-values (CGI, art. 151 octies). Aussi, un choix est-il possible:

1) Régime de droit commun

L'apport en société d'une entreprise individuelle est assimilé à une cession de cette entreprise, ce qui entraîne normalement l'imposition immédiate au nom de l'ancien exploitant (CGI, arts 201 et 221):

- des bénéfices d'exploitation non encore taxés,
- des plus-values latentes de l'actif immobilisé,
- et, le cas échéant, des bénéfices et plus-values en sursis d'imposition (plus-values à court terme en cours d'étalement, provisions...).

Néanmoins, la plus-value correspondant à l'apport d'une exploitation individuelle dont la valeur n'excède pas 500 000 € bénéficie, sous certaines conditions, d'une exonération totale (jusqu'à 300 000 €) ou dégressive (entre 300 000 € et 500 000 €) en application de l'article 238 quinquies du CGI. Mais cette mesure n'est pas applicable lorsque l'apporteur exerce, en droit ou en fait, la direction effective de la société bénéficiaire, ce qui est généralement le cas lors de la mise en société d'une entreprise individuelle.

Il faut savoir que le montant des impositions dues dans le cadre du régime de droit commun est le même en cas d'apport à une société de personnes qu'en cas d'apport à une société de capitaux. Mais le coût fiscal réel de l'opération peut varier dans de fortes proportions non seulement, comme nous venons de le voir, en fonction de la valeur du fonds apporté, mais également en considération des données suivantes:

- consistance de l'actif apporté et importance relative des plus-values afférentes, respectivement, aux éléments amortissables et aux éléments non amortissables; en effet, tandis que la taxation des plus-values sur éléments amortissables se traduit par l'apparition de nouvelles marges d'amortissement fiscalement déductibles, la contrepartie des plus-values sur éléments non amortissables (consistant en l'augmentation du « prix de revient fiscal » de ces

éléments) ne produira ses effets que lors de la cession de ces biens (événement qui peut être à échéance lointaine).

- durée d'utilisation restante des éléments amortissables apportés: plus cette durée est brève, plus la « récupération » de l'impôt acquitté lors de l'apport s'opère rapidement.

- montant des recettes annuelles de l'entreprise: lorsque les recettes annuelles hors taxes de l'entreprise apportée excèdent 250 000 € ou 90 000 €, selon la nature de l'activité, les plus-values sont soumises au régime des « plus-values professionnelles » caractérisé par la taxation au taux plein des plus-values à court terme, et la taxation au taux réduit des plus-values à long terme. Les exploitants dont les recettes excèdent ces seuils sans dépasser respectivement 350 000 € ou 126 000 € bénéficient d'une exonération partielle. Lorsque, au contraire, les recettes annuelles hors taxes de l'entreprise ne sont pas supérieures à 250 000 € ou 90 000 €, les plus-values ne sont taxables, sauf exception, que si l'entreprise est exploitée depuis moins de cinq ans (CGI, art 151 septies).

- existence d'un déficit d'exploitation fiscalement déductible: ce déficit est imputable sur les provisions en sursis d'imposition ainsi que sur les plus-values affectant les éléments d'actif, ce qui a pour effet d'atténuer plus ou moins fortement les conséquences de l'apport en matière d'impôt sur le revenu.

2) Régime optionnel

Afin d'optimiser les conséquences fiscales de la cessation de son entreprise, l'exploitant peut décider de se mettre en société et profiter ainsi du report de taxation prévu par l'article 151 octies du CGI. Le coût fiscal de la mise en société se résume alors dans l'obligation pour la société de soumettre à l'impôt, sur une période maximale fixée en principe à cinq ans, les plus-values dégagées par l'apport des éléments amortissables qui figuraient à l'actif de l'exploitation individuelle, à moins que l'apporteur n'opte pour l'imposition immédiate des plus-values à long terme au taux réduit, comme nous allons le voir :

a) Régime de report d'imposition (CGI, art. 151 octies)⁵⁴⁴

Ce régime, applicable si l'apport porte sur l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé affectés à l'exercice de la profession (entreprise agricole ou branche complète d'activité), permet l'exonération provisoire des plus-values d'apport et des profits sur stocks apportés à la société agricole; il est permis d'exclure de l'apport les immeubles affectés à l'exploitation, mais dans ce cas, les immeubles doivent immédiatement être mis à disposition de la société bénéficiaire de l'apport dans le cadre d'un bail d'une durée minimale de neuf ans écrit et enregistré (visé aux articles L. 411-1, L. 411-2 et L. 416-1 du code rural); on notera que l'utilisation de cette faculté entraîne le transfert des immeubles jusque là inscrits au bilan, dans le patrimoine privé de l'exploitant, et la taxation des plus-values de retrait d'actif qui en résultent (taxation immédiate selon le régime des plus-values professionnelles), mais que l'apporteur peut ainsi se ménager une source de régulière de revenus (imposables dans la catégorie des revenus fonciers).

Il convient d'insister sur le fait que l'option pour ce régime de report de taxation des plus-values est exclusive des régimes d'exonération que nous venons de voir, applicables le cas échéant en fonction du montant des recettes (art. 151 septies du CGI), de la valeur des éléments cédés (art. 238 quindecies) ou en cas de départ en retraite de l'exploitant (art. 151 septies A). A titre d'exemple, un exploitant qui ne bénéficie que d'une exonération partielle compte tenu du montant de ses recettes (ou de la valeur de l'entreprise transmise) ne peut pas simultanément demander à bénéficier du régime de report pour la fraction des plus-values qui reste imposable. Il doit obligatoirement opter pour l'un ou l'autre des régimes qui lui sont offerts selon les critères de choix que nous avons exposés ci-dessus.

Précisons que la forme de la société bénéficiaire de l'apport est indifférente, de même que son régime fiscal (impôt sur les sociétés ou impôt sur le revenu), pourvu toutefois qu'elle relève d'un régime réel d'imposition à la date de l'apport.

Quant à la portée dudit régime, il convient d'opérer une distinction:

⁵⁴⁴ A noter qu'en cas d'apport de titres inscrits au bilan d'un exploitant individuel, l'apporteur ne peut cumuler le régime de l'article 151 octies avec le nouveau régime de report des plus-values instauré par l'article 19, II de la loi de finances rectificative pour 2007 (CGI art. 151 octies B, voir infra, cession à titre onéreux de l'entreprise individuelle).

Les plus-values sur éléments non amortissables apportés à la société

Lesdites plus-values ne sont pas immédiatement taxées. L'imposition au nom de l'apporteur est différée jusqu'à:

- la cession à titre onéreux des droits sociaux reçus en rémunération de l'apport,
- le rachat ou l'annulation de ces droits par la société,
- ou enfin la cession, par la société, de ces biens apportés.

Néanmoins, en cas de cession à titre gratuit des parts, le bénéficiaire de la transmission peut se substituer à l'apporteur pour acquitter l'impôt correspondant à la date où lui-même cédera les parts ou à la date à laquelle les actifs non amortissables apportés seront cédés par la société⁵⁴⁵. En cas de transmissions à titre gratuit successives des parts, ce report d'imposition est maintenu si chaque bénéficiaire prend à son tour l'engagement rappelé ci-dessus⁵⁴⁶.

Les plus-values sur éléments amortissables

Lesdites plus-values ne sont pas imposées au nom de l'apporteur, mais elles sont réintégrées dans le résultat imposable au nom de la société (dans ses bénéfices) sur une période maximale de cinq ans (quinze ans pour les immeubles) selon les biens apportés; à noter que l'apporteur peut toutefois opter pour l'imposition immédiate au taux réduit de la plus-value à long terme globale afférente aux éléments apportés (cette plus-value peut, le cas échéant, être utilisée à compenser les déficits d'exploitation du dernier exercice d'activité ou les déficits antérieurs restant à reporter).

En contrepartie, la société agricole est autorisée à calculer les amortissements (suivant le dégressif, le cas échéant) et les plus-values ultérieures afférents aux éléments amortissables d'après la nouvelle valeur qui leur a été attribuée lors de l'apport, les biens étant réputés acquis depuis leur entrée dans le patrimoine de l'entreprise apporteuse.

⁵⁴⁵ Doc. adm. 4 B 3511, N°1 et s.

⁵⁴⁶ Instr. 15 avr. 2003 : BOI 4 B-1-03.

Profits sur stocks

Lesdits profits ne sont pas imposés au nom de l'apporteur, à condition que la société bénéficiaire de l'apport les inscrive à son actif pour la valeur figurant dans le dernier bilan de l'entreprise apporteuse et calcule par la suite le profit de cession des stocks en cause à partir de cette valeur.

En cas d'apport de stocks agricoles par un exploitant relevant du régime du forfait, la valeur comptable des stocks apportés doit être déterminée selon les règles prévues en cas de changement de régime d'imposition.

Bénéfices en sursis d'imposition

Concernant les provisions, elles ne sont rapportées aux résultats que si elles deviennent sans objet.

Quant à l'étalement des plus-values à court terme dont bénéficiait l'entreprise individuelle, il est maintenu au niveau de la société qui recueille l'apport si elle n'est pas imposable à l'IS et s'engage, dans l'acte d'apport, à réintégrer dans ses résultats imposables les plus-values en cause sur la durée restant à courir.

Enfin, pour ce qui est de la pratique notariale, ce régime étant facultatif, l'option doit être exercée par l'exploitant agricole et la société dans l'acte constatant la constitution de la société ou dans l'acte d'apport.

b) Sort des DPU

La conservation des DPU par l'apporteur ne remet pas en cause, sous certaines conditions, le régime de faveur de l'article 151 octies du CGI.

Comme nous venons de le voir, l'article 151 octies du CGI prévoit un régime d'étalement ou de report des plus-values réalisées à l'occasion de l'apport d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité à une société.

L'administration fiscale a récemment précisé que tous les éléments d'actif et de passif directement ou indirectement liés à l'entreprise ou à la branche transmise doivent donc être apportés.

Une exception légale est toutefois prévue pour les immeubles, qui peuvent ne pas être apportés s'ils sont mis à la disposition de la société bénéficiaire de l'apport dans le cadre d'un contrat d'une durée d'au moins 9 ans.

En revanche, les DPU, qui sont obligatoirement inscrits à l'actif en tant qu'immobilisations incorporelles non amortissables, ne constituent pas des biens immeubles. Ils doivent donc, en principe, être compris dans l'apport.

Toutefois, lorsque les DPU sont liés à l'exploitation de terres qui font l'objet d'une mise à disposition au profit de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions prévues au dixième alinéa du I de l'article 151 octies précité, il est admis que les DPU ne soient pas apportés s'ils sont mis à la disposition de la société bénéficiaire de l'apport dans les mêmes conditions que les terres⁵⁴⁷.

B) Droits d'enregistrement

Le coût des droits d'enregistrement est désormais extrêmement réduit (voir tableau récapitulatif, infra⁵⁴⁸).

La mise en société d'une entreprise individuelle agricole est exonérée de tout droit d'apport si l'opération est réalisée lors de la constitution de la société et si l'apporteur s'engage à conserver pendant au moins trois ans les titres reçus en contrepartie de son apport d'immeuble ou de bail rural (CGI art. 809, I-3° et 810 bis, al. 1). Cette exonération est

⁵⁴⁷ RES N° 2007/24 (FP), 17 juill. 2007.

⁵⁴⁸ V. tableau récapitulatif des droits d'enregistrement des sociétés agricoles, en **Annexe 8, 3**.

également applicable, sous réserve du même engagement, lorsque la société nouvelle bénéficiaire de l'apport prend en charge le passif incombant à l'apporteur (CGI art. 809, I bis et 810 bis, al. 1).

A défaut d'engagement de conservation des titres, l'opération donne ouverture à un droit proportionnel de 5,80665 % pour l'apport des éléments immobiliers ou du droit à bail rural. (En ce qui concerne ce dernier, cette taxation ne s'applique qu'à la fraction de la valeur supérieure à 23 000 €, CGI art. 809, I-3° et 810 bis, al. 1)

Toutefois, il est à noter que :

- l'apport « pur et simple » (c'est-à-dire rémunéré par l'attribution de droits sociaux) à une société nouvelle non passible de l'IS est dispensé de droit d'apport sans condition d'engagement sur la durée de détention des titres,

- les apports à titre onéreux d'immeubles ou de droits immobiliers sont soumis à un droit proportionnel de 5,80665% sans engagement particulier.

C) Autres impôts et taxes

L'apport en société d'une entreprise individuelle comporte, sous réserve des précisions qui précèdent, les mêmes conséquences fiscales que la vente de l'entreprise :

1) Déclarations diverses

Il s'agit de la déclaration de cessation à déposer dans les 60 jours et de la souscription de la déclaration des salaires versés jusqu'à la date de l'apport, ainsi que des déclarations prévues en matière de taxes et participations assises sur les salaires.

2) TVA (CGI ann. II art. 207, III-1)

Cet apport à la société constitue une mutation à titre onéreux au regard de la TVA.

L'apport de biens mobiliers d'investissement ayant ouvert droit à déduction (matériel agricole, outillage...) à une société est soumis à TVA. L'imposition est exigible que l'apport soit effectué à titre onéreux ou à titre pur et simple et ce, indépendamment du régime appliqué au regard des droits d'enregistrement.

Toutefois, l'imposition à la TVA des biens mobiliers d'investissement, des biens détenus en stocks et la régularisation de la TVA sur les immeubles n'est pas exigée quand l'apport effectué à la société constitue une universalité totale ou partielle de biens et que la société s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures et à procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues si l'apporteur avait continué à utiliser ces biens (CGI, art. 257 bis).

CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

Dans certains milieux agricoles, "l'agriculture de groupe" prend de plus en plus d'importance.

Ce sont les jeunes agriculteurs qui sont les plus amenés à constituer des sociétés agricoles ou des groupements, tels qu'on les a abordés (Coopératives, GAEC, EARL, GFA).

Leur choix dans la pratique sera fonction des caractéristiques juridiques fondamentales des différentes sociétés agricoles, et de leur régime fiscal.

Ils adopteront également un montage spécifique eu égard à la tradition familiale, ou à la "mode" en place dans le secteur géographique de l'exploitation.

Aussi a-t-il convenu pour nous d'examiner pour chaque situation, d'une part le régime fiscal (imposition des bénéficiaires et droits d'enregistrement), et d'autre part les caractéristiques générales de ces différents groupements agricoles, l'opportunité d'un choix sociétaire dépendant des intérêts que l'exploitant perçoit dans la constitution d'une société.

En effet, les exploitants agricoles se voient opter pour une telle organisation, soit par nécessité, soit par choix. Un montage peut leur être proposé en ce sens, comme nous l'avons vu, soit en amont de l'entreprise agricole, soit en aval, par le biais de tout un attirail de sociétés. *"Une réflexion sociétaire passe par deux phases résultant d'une démarche réfléchie et chronologique:*

- *la première consiste en l'étude de l'opportunité d'un choix sociétaire;*
- *la seconde s'attache à la préparation de la constitution de la société*⁵⁴⁹.

⁵⁴⁹ J. LACHAUD et L. MANTEAU, *Les sociétés en agriculture*, Editions France Agricole, 4ème édition, p.330.

C'est vers la société commerciale de droit commun (SARL, SAS, SNC, GIE...) que l'entrepreneur agricole se tournera, pour sa souplesse permettant de mettre en place ses projets de faible ampleur qui sont en lien avec sa production agricole (activités de diversification, etc...).

Depuis la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, il pourra encore intégrer un groupement d'intérêt économique et environnemental (GIEE⁵⁵⁰), ledit nouvel outil ayant pour mission de permettre le développement de démarches collectives émanant des territoires, avec pour objectif une agriculture doublement performante, tant d'un point de vue économique qu'environnemental, en favorisant la mise en place de dynamiques au niveau local. Dans cet objectif, les GIEE bénéficieront de l'attribution préférentielle de certaines aides notamment de la PAC⁵⁵¹.

Il pourra encore opter pour une société d'exploitation particulière (GAEC, EARL, GFA-exploitants, etc...), et si elle ne répond pas à ses besoins, il s'orientera vers une société de droit commun (société civile laitière, société en participation⁵⁵²), ou encore une société destinée à gérer le foncier, support de l'entreprise agricole (GFA), et non plus comme par le passé une société immobilière de droit commun.

Ces différents outils favorisent ainsi l'exercice de l'activité agricole par l'entrepreneur agricole ou par les sociétés d'exploitation. Il convient de les comparer, dans un deuxième chapitre, aux nouveaux outils juridiques, afin de pouvoir juger de leur utilité dans la reconnaissance d'un véritable statut pour l'entreprise agricole.

⁵⁵⁰ V. Décret n°2014-1173 du 13 octobre 2014 relatif au groupement d'intérêt économique et environnemental.

⁵⁵¹ V. à ce sujet les développements de F. DELORME, "*Projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt: quelles modifications pour le droit notarial?*", La Revue du Notariat, éd. Defrénois, n°1 – 15 janvier 2014, p.34.

⁵⁵² Société en participation, dans le cas de groupes d'assolement en commun.

Chapitre II.- Les nouveaux outils juridiques

La loi d'orientation agricole de janvier 2006 a créé certains outils dans le but de faciliter la transmission hors cadre familial des entreprises agricoles, ce, afin de moderniser la structure même desdites entreprises.

Il en va ainsi avec le fonds agricole, créé par l'article 1er de ladite loi, au chapitre 1er intitulé "Faire évoluer l'exploitation agricole vers l'entreprise agricole", ledit titre témoignant de l'évolution constante de l'exploitation agricole depuis les lois cadres des années 1960 et 1962, de plus en plus emprunte de l'environnement économique, et dont la transmission est rendue difficile en l'absence de successeur familial. Aussi le législateur s'est-il inspiré du fonds de commerce, véritable unité économique transmissible dans tous ses éléments d'actifs (section 1).

L'évolution de l'"exploitation agricole" vers un "entreprise agricole" transmissible à des repreneurs non familiaux a poussé le législateur de 2006 à instituer un bail cessible hors cadre familial (section 2), largement inspiré du régime des baux commerciaux, avec pour souhait de ne pas aller à l'encontre du statut du fermage (qui, il est vrai, encourage les exploitants à accéder à la propriété des terres objets de leur fermage), du contrôle des structures, et de l'interventionnisme des SAFER.

Nous verrons ensuite que de nombreux droits sont attachés à l'exploitation agricole et, suivant divers outils ou modalités, sont susceptibles de se transmettre avec elle (section 3).

Section I.- Le fonds agricole, une institution comparable au fonds de commerce...?

L'objectif essentiel de la loi d'orientation agricole⁵⁵³ a été de permettre aux exploitations agricoles de se transformer en véritables entreprises pour renforcer leur compétitivité et consolider leur place économique européenne et mondiale. A la mise en place

⁵⁵³ L. N° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 1er : JO, 6 janv.

d'un bail cessible (vu supra) s'est ajouté la création du fonds agricole (C. rur., art. L. 311-3), véritables outils de reconnaissance de l'entreprise agricole.

Jusqu'alors, réalité factuelle fondée sur la réunion d'éléments professionnels, l'entreprise agricole se trouvait dans l'impossibilité d'isoler un patrimoine autonome et transmissible, sauf à user du cadre sociétaire; la création d'une universalité telle que le fonds agricole, ne présente pas les avantages de la personnalité morale, mais, comme il fut écrit à propos du fonds de commerce, autour d'elle s'organisent des droits et obligations qui dépassent pour son titulaire le simple exercice du droit de propriété⁵⁵⁴; le fonds agricole doit, en effet, favoriser la constitution d'unités économiques pérennes, cessibles, ayant une valeur patrimoniale. Il est donc inspiré du fonds de commerce et comme ce dernier, il va permettre aux agriculteurs d'individualiser leur capital d'exploitation par rapport au patrimoine privé, sans pour autant constituer un patrimoine autonome. C'est un bien parmi d'autres dans le patrimoine de l'exploitant, ce dernier continuant de répondre de ses dettes professionnelles sur tous ses biens.

Les éléments nantis du fonds, ce dernier présentant un caractère civil, sont soumis aux formalités prévues par le code de commerce; les critiques adressées au nantissement du fonds de commerce sont évidemment transposables au fonds agricole⁵⁵⁵. Ce nantissement suscitera peut-être un nouvel intérêt pour la matière des garanties dans le domaine agricole. Envisagés par la doctrine ruraliste classique⁵⁵⁶, ses thèmes sont peu abordés de nos jours, à quelques exceptions près⁵⁵⁷, malgré leur importance pratique. Sont ainsi seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds agricole « le cheptel mort et vif, les stocks et, s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, les dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés » (article L. 311-3 du code rural). On peut s'étonner que le législateur ait préféré le terme générique de nantissement à celui de gage.

Par ailleurs, la transmission, stricto sensu ou à titre de garantie du fonds agricole, ne peut être optimale que si sa composition est strictement encadrée; c'est assez paradoxalement que la composition du fonds se déduit de l'énumération des éléments qui autorisent son

⁵⁵⁴ J. HAMEL, *La personnalité morale et ses limites*: D. 1949, chron. XXXIV.

⁵⁵⁵ I. PETEL-TEYSSIÉ, *Une nouvelle sûreté: le nantissement du fonds agricole*: *RD rur.* févr. 2006, 4, p.25.

⁵⁵⁶ M. de JUGLART, *Droit rural spécial*, sp. Livre II "Le crédit rural", p.3 et s., JurisClasseur-librairie, 1949.

⁵⁵⁷ I. COUTURIER, (2000) *Le warrant agricole*: Rép. Civ. D.

nantissement, ci-avant énumérés; mais cela ne présente-t-il pas l'avantage de procéder à leur qualification juridique, fût-ce indirectement, et de manière parfois critiquable⁵⁵⁸? Il résulte de ladite énumération que sont exclus les immeubles et les contrats et droits incessibles, l'exclusion de la propriété immobilière pouvant s'expliquer par l'importance persistante du faire-valoir indirect dans notre agriculture Française; les biens fonciers éventuellement attachés à l'entreprise agricole font donc l'objet d'une transmission ou de garanties parallèles. Avoir fait du bail cessible l'élément fondamental du fonds agricole, loin d'affaiblir le statut du fermage, lui redonne force et vigueur!

Certains articles du Code rural ont été modifiés pour qu'il n'y ait pas de confusion entre le fonds agricole au sens courant et ce nouveau concept. Le fonds agricole apparaît comme le corollaire rural du fonds de commerce ou du fonds artisanal, mais il suscite des interrogations⁵⁵⁹.

Le fonds agricole créé constitue donc une universalité de fait regroupant l'essentiel du capital d'exploitation qui peut être appréhendé de manière globale afin d'en faciliter la transmission, comme nous allons le voir (a1), ainsi qu'un nouvel instrument de crédit pour l'exploitant. Mais pour certains, cet ensemble incomplet risque d'entraîner des incertitudes juridiques, tant par rapport aux éléments mobiliers incessibles qu'aux immeubles, exclus de ce nouvel ensemble.

En résumé, le fonds agricole peut être défini comme un ensemble de biens mobiliers, corporels et incorporels, cessibles, regroupés en vue d'attirer une clientèle civile que l'exploitant (personne physique ou morale) affecte à l'exercice d'une activité agricole et décide de créer en fonds agricole. Envisageons sa transmission:

§1.- Un instrument de transmission de l'entreprise agricole

A) La transmission hors du cadre familial

⁵⁵⁸ J. HUDAULT, Les obstacles d'ordre civil, pénal et fiscal à l'existence de l'entreprise agricole ont-ils été levés par la loi du 5 janvier 2006?, RD rur. - Août 2006 - n° 345, LexisNexis.

⁵⁵⁹ Ch. CAMPELS, *Le fonds agricole (premiers regards)*: RD rur. févr. 2006, p.22.

Dans l'hypothèse où la transmission de l'exploitation ne peut se réaliser qu'en dehors du cadre familial, l'existence d'un fonds agricole présente plusieurs avantages.

Du côté du preneur propriétaire d'un fonds sans "bail cessible", il pourra y trouver un avantage financier par la prise en compte de la valeur économique du fonds incluant notamment celle des droits à produire, comme s'il s'agissait d'une cession de parts d'une société d'exploitation.

Le preneur peut optimiser cet avantage financier en cédant un fonds agricole bénéficiant du nouveau bail de 18 ans cessible (C. rur., art. L. 418-1 et s.) et ainsi faire sauter le verrou juridique de l'incessibilité du bail hors cadre familial, prévu par le statut du fermage à l'article L. 411-35 du code rural.

Quant au propriétaire-exploitant, il y trouvera également un avantage financier en cas de transmission progressive de son exploitation, faute pour le cessionnaire de pouvoir financer en même temps l'achat du train de culture et des terres:

- dans un premier temps, la création d'un fonds lui permettra, comme pour le preneur, de prendre en compte la valeur économique de son train de culture et,

- dans un deuxième temps, trois ans après, la vente de ses terres louées par bail cessible ne subira plus de baisse de mise à prix de la part du preneur-préempteur, ni de la SAFER privée de son droit de préemption.

B) La transmission dans le cadre familial

Dans l'hypothèse où la transmission de l'exploitation s'effectue au sein du cadre familial, l'exploitant pourra se servir de la création du fonds agricole comme moyen de crédit au profit de son descendant cessionnaire ou de transmission progressive de l'exploitation dans son entier.

Cette dernière est également assortie d'une réduction d'impôt, s'appliquant à la rémunération du différé de paiement lorsque les conditions de l'article 199 viciés A du CGI

sont respectées⁵⁶⁰ (pour rappel, ledit article 199 viciés A du CGI s'appliquait aux ventes intervenues entre le 18 mai 2005 et le 31 décembre 2010 seulement, par application de la loi n° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 16, II, ce dispositif n'ayant pas été reconduit pour les années suivantes).

En effet, ce dispositif prévoit que les contribuables domiciliés fiscalement en France au sens de l'article 4 B bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison des intérêts perçus au titre du différé de paiement qu'ils accordent à des exploitants agricoles âgés de moins de quarante ans qui s'installent ou sont installés depuis moins de cinq ans, dans le cadre de la vente de l'ensemble des éléments de l'actif affectés à l'exercice d'une activité agricole, d'une branche complète d'activité ou de l'intégralité de leurs parts d'un groupement ou d'une société agricole dans lequel ils exercent.

La réduction d'impôt s'applique lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- a) Le contrat de vente est passé en la forme authentique ;
- b) Le paiement d'au moins la moitié du prix de cession intervient à la date de conclusion du contrat mentionné au a et le solde au cours d'une période comprise entre la huitième et la douzième année qui suit celle de cet événement ;
- c) Le prix est payé en numéraire ;
- d) La rémunération du différé de paiement est définie en fonction d'un taux d'intérêt arrêté à la date du contrat mentionné au a dans la limite du taux de l'échéance constante à dix ans.

⁵⁶⁰ Article créé par la L. N° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 16 : JO, 6 janv, qui dispose que:

3. La réduction d'impôt est égale à 50 % des intérêts imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers et soumis au barème de l'impôt sur le revenu défini au 1 du I de l'article 197. Les intérêts sont retenus dans la limite annuelle de 5 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de 10 000 € pour les contribuables mariés ou pour les partenaires liés par un pacte civil de solidarité soumis à une imposition commune. Elle s'applique au titre de l'année de perception des intérêts.

4. En cas de résolution, annulation ou rescision pour lésion du contrat de vente, les réductions d'impôt obtenues font l'objet d'une reprise au titre de l'année de réalisation de l'un de ces événements.

NOTA :

Loi 2006-11 2006-01-05 art. 16 II JORF 6 janvier 2006 :

" Les dispositions du I sont applicables à raison des ventes intervenues entre le 18 mai 2005 et le 31 décembre 2010.

C) Un surcoût de transmission

Dans l'hypothèse où l'exploitant décide de prendre en compte la valeur économique du fonds agricole ainsi que la valeur du pas-de-porte d'un éventuel nouveau bail cessible, le coût de la transmission sera augmenté et pourra entraîner des difficultés de financement pour le cessionnaire, à moins que cette nouvelle valeur ne fasse qu'officialiser une pratique occulte dans certaines régions.

En pratique, dans le cadre d'une transmission familiale, le surcoût financier de la transmission peut être évité en se contentant de créer un fonds agricole dont la valeur vénale peut se limiter à l'addition des seuls éléments ayant une valeur vénale, et également en évitant de créer un bail cessible hors cadre familial, ce dernier n'étant pas nécessaire à la transmission. Le plan crédit transmission (qui sera étudié infra) et ses avantages fiscaux (même article 199 viciés A du CGI) peut en outre être utilisé, en accompagnant le nantissement du fonds devenu une garantie insuffisante sans l'adjonction d'un bail cessible, par une autre garantie si le patrimoine de l'exploitant le permet.

§2.- Les modalités de constitution et de transmission

Les points importants à retenir du fonds agricole sont la liberté de constitution (ce caractère optionnel limitant sa constitution dans la pratique, ce qui est fort dommageable), à partir du moment où le fonds est exploité dans l'exercice d'une activité rurale au sens de la définition de l'article L 311-1 du Code rural, et le nantissement. On retiendra aussi que le fonds peut être créé par une personne physique ou morale, et que l'on peut constituer plusieurs fonds agricoles. On notera que la nature mobilière du fonds agricole l'exclut d'emblée du champ d'application du droit de préemption de la SAFER, sauf à être cédé en même temps qu'un bien immobilier, support de l'activité à laquelle il donne lieu, ce qui le situe dans la problématique de la vente indivisible au regard du droit de préemption de la SAFER que nous rencontrerons ultérieurement⁵⁶¹.

⁵⁶¹ Droit de préemption de la SAFER, étudié infra dans " Les formes de la transmission - La transmission entre vifs - Transmission immédiate - Obstacles à l'immédiateté de la transmission" - Empêchements.

Codifié aux articles D.311-3 à -7 du Code rural, le décret d'application du 1^{er} août 2006 a apporté les précisions sur les modalités constitutives du fonds agricole⁵⁶², ainsi que sur ses modalités de transmission que sont: la vente, l'apport, le nantissement, la location-gérance ou encore la donation à un salarié:

- Concernant la location-gérance, précisons que la transmission progressive de l'entreprise agricole est envisageable par son biais; le père consent ainsi à l'enfant qu'il a choisi comme successeur une telle location, en y incluant, éventuellement, une promesse unilatérale de vente. C'est une étape qui permettra au repreneur de racheter l'entreprise agricole lorsqu'il s'en sentira prêt;

- Concernant la donation à un salarié, une exonération de droits de mutation à titre gratuit pour les donations aux salariés de fonds agricole d'une valeur inférieure à 300 000 € est prévue (CGI, art. 790 A⁵⁶³).

Le principe de la déclaration auprès de la chambre d'agriculture figure à l'article L.311-3 du Code rural. L'article D.311-4 énumère les éléments que comporte la déclaration:

- Les nom, prénom et adresse du déclarant pour les personnes physiques, la dénomination ou la raison sociale pour les personnes morales ;

- La forme juridique et le siège de l'entreprise ainsi que, le cas échéant, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés avec le nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée ;

- Le numéro unique d'identification de l'établissement auquel le fonds est rattaché ainsi que l'adresse du lieu d'exploitation de ce fonds ;

- Les références, le cas échéant, des déclarations de fonds agricole effectuées par le déclarant au titre d'un autre de ses établissements.

⁵⁶² D. n° 2006-989, 1^{er} août 2006, relatifs aux modalités de déclaration du fonds agricole: JO 4 août.

⁵⁶³ Article modifié par L. N° 2006-11, 5 janv. 2006, art. 17 : JO, 6 janv.

Si ces éléments viennent à être modifiés, cela doit faire l'objet dans les trois mois d'une demande d'inscription modificative à la chambre d'agriculture.

Le centre de formalités des entreprises de la chambre d'agriculture délivre un récépissé de déclaration de fonds agricole reproduisant les mentions de la déclaration.

Le déclarant ou ses ayants droit peuvent obtenir, à leur demande, copie de l'inscription de la déclaration auprès de la chambre d'agriculture.

Une copie de cette inscription peut également être adressée au greffe du tribunal de commerce, à sa demande, lorsque celui-ci est amené à procéder à l'enregistrement d'un nantissement (C. rur., art. D. 311-5).

Une telle demande est également formulée par le titulaire du fonds en cas de nantissement ou par le cédant ou le cessionnaire en cas de cession à titre onéreux ou gratuit du fonds, dans les trois mois à compter de la date de l'acte de nantissement ou de cession.

Ces demandes préciseront, en cas de nantissement, l'identité du créancier gagiste et, en cas de cession, les éléments relatifs à l'identité du cessionnaire (C. rur., art. D. 311-6).

La chambre d'agriculture pourra, après une mise en demeure adressée au titulaire du fonds restée sans réponse pendant trois mois, procéder d'office à la radiation de l'inscription, en cas de cessation totale de l'activité agricole du titulaire du fonds et en l'absence de toute déclaration de cession du fonds (C. rur., art. D. 311-7).

Enfin, s'applique une fiscalité avantageuse en cas de transmission à titre onéreux du fonds agricole, par suite de l'article 732 du Code Général des Impôts qui taxe ce transfert au droit fixe des actes innommés (actuellement 125 euros), que le fonds agricole transféré soit composé de tout ou partie des éléments énumérés au dernier alinéa de l'article L 311-3 du Code rural, ce, quelle que soit la valeur globale du fonds cédé.

§3.- Les contrats transmissibles avec ou sans fonds agricole

Lors d'une cession de fonds de commerce, il appartient aux intéressés de fixer les conditions dans lesquelles les obligations résultant du contrat seront prises en charge par le bénéficiaire de la transmission d'entreprise.

La suppression du caractère optionnel du fonds agricole mènerait, comparativement au droit commercial, à prévoir impérativement en amont, et de façon automatique, la transmission de certains contrats, dans leur globalité:

A) La transmission des contrats de fourniture et d'intégration

Très souvent, des contrats de fourniture et des contrats d'intégration imposent aux agriculteurs diverses prestations à exécuter durant un certain temps. Il en résulte qu'au moment de la transmission de l'entreprise agricole, un contrat de fourniture ou un contrat d'intégration peut être en cours d'exécution. Dans ce cas, il appartient aux intéressés de fixer les conditions dans lesquelles les obligations résultant du contrat seront prises en charge par le bénéficiaire de la transmission d'entreprise. En revanche, lorsque la transmission concerne l'exploitation d'une société en redressement ou en liquidation judiciaire, les dispositions qui régissent la procédure collective s'imposeront aux parties.

1) Hypothèse de transmission non prévue au contrat

En général, la cessation d'activité de l'exploitant ou la transmission de l'entreprise agricole n'ont pas été prévues au contrat: en pareil cas, l'exploitant reste tenu de remplir ses obligations. Mais comme il se retrouve dans l'impossibilité d'exécuter ses engagements, en raison de la transmission de son exploitation, il a la possibilité d'imposer à son successeur l'obligation de poursuivre l'exécution dudit contrat jusqu'à son terme. En cas de transmission à cause de mort, la même obligation pèse sur les héritiers de l'exploitant décédé.

2) Hypothèse de clause de résiliation prévue au contrat

Le contrat peut contenir une clause de résiliation pour cause de transmission d'exploitation ou de cessation d'activité de l'exploitant, mais dans ce cas, les solutions

précitées doivent être écartées. En effet, cette clause met fin aux obligations de l'exploitant signataire.

3) Hypothèse de procédure collective

Lorsque la transmission porte sur l'exploitation d'une société faisant l'objet d'une procédure collective, la continuation du contrat relève du pouvoir de décision de l'administrateur: s'il opte pour la poursuite de l'exécution du contrat, les livraisons et prestations postérieures seront réglées à l'échéance suivant les délais de paiement initialement prévus, ou selon ceux auxquels le fournisseur aura donné son assentiment après le jugement d'ouverture de la procédure; s'il opte pour la fin du contrat, l'inexécution pourra donner lieu à des dommages-intérêts dont le montant sera à déclarer au passif.

Dans la pratique, ces contrats sont traditionnellement conclus pour une courte période et ne posent pas de réel problème dans le cadre de la transmission de l'entreprise agricole.

B) La transmission des contrats de travail

1) Hypothèse de cession totale d'activité de l'exploitant

En vertu de l'article L. 122-12 C. trav., al. 2, la transmission d'une entreprise agricole ne met pas fin aux contrats de travail de ceux qui y sont employés en qualité de salariés. En effet, le droit des salariés à la poursuite de leur contrat est d'ordre public et le chef d'exploitation ne peut y déroger par des dispositions particulières. Aussi, un nouveau contrat conclu entre le cessionnaire de l'exploitation et le salarié, lors de la transmission d'entreprise, n'empêche pas ce dernier de se prévaloir de tous les droits attachés à la continuité de son emploi⁵⁶⁴.

La Cour de Cassation, qui interprète largement les dispositions légales, décide que l'exécution du contrat de travail doit être poursuivie dans tous les cas où la même entreprise

⁵⁶⁴ Cass. soc., 10 mars 1982, N° 80-40.255, Dolbeau c/ SA Papeteries Alamigeon et Lacroix et a. : Bull. civ. V, N°154.

continue de fonctionner sous une direction nouvelle⁵⁶⁵. Cette règle s'applique quel que soit le mode de transmission de l'entreprise agricole; dans la pratique, il en sera souvent ainsi lorsqu'un fermier cesse son activité à la suite d'une cession de bail à un descendant, ou d'une reprise par le bailleur.

2) Hypothèse de cession partielle d'activité de l'exploitant

Dans ce cas, le maintien des contrats des salariés dépend des circonstances propres à chaque espèce:

- si le contrat de cession prévoit, soit le maintien de ces contrats à la charge du cédant ou du cessionnaire, soit le licenciement des salariés, il doit être exécuté.

- s'il ne comporte aucune disposition en ce sens, le sort des salariés dépend de la situation résultant de la cession: les juges ne pourront imposer au cessionnaire de continuer les contrats de travail en cours, qu'à la condition que la partie d'exploitation, cédée à ce dernier, justifie le maintien d'un ou plusieurs emplois de salariés. En revanche, le cédant procédera à des licenciements en versant aux salariés les indemnités prévues par la loi et les conventions collectives, dans le cas contraire.

C) La transmission des contrats d'assurance

1) Hypothèse de transmission de plein droit des contrats

Dans le cas d'une transmission d'entreprise agricole, les contrats d'assurance conclus précédemment par l'exploitant, en vue de se garantir contre les risques de cette exploitation, continuent de plein droit au profit du cessionnaire ou de l'héritier successeur: le nouveau chef d'exploitation devient débiteur des primes et recueille le droit à garantie.

2) Hypothèse de résiliation unilatérale des contrats

⁵⁶⁵ Cass. soc., 19 févr. 1981, N°79-40.744, Limouzy et a. c/ Sté Disbag : Bull. civ. V, N°152.

En cas de mutation d'exploitation, la faculté de demander unilatéralement la résiliation du contrat appartient à chacune des parties, assureur ou assuré (C. assur., art. L. 121-10). A ce titre, le cessionnaire ou l'héritier désireux de résilier le contrat doit en faire la déclaration contre récépissé au siège social ou chez le représentant de l'assureur (par lettre recommandée ou tout autre moyen indiqué dans la police). Cette déclaration est obligatoire car la résiliation tacite n'est pas admise en jurisprudence, celle-ci décidant même que la clause du contrat de cession par laquelle le cessionnaire déclare ne pas vouloir poursuivre le contrat d'assurance est sans effet à l'égard de l'assureur⁵⁶⁶.

Enfin, précisons que la clause de continuation incluse dans le contrat de cession est admise si la volonté du cessionnaire de poursuivre le contrat d'assurance est exprimée sans équivoque. Il n'en va pas ainsi s'agissant de la clause selon laquelle le cessionnaire déclare "faire son affaire personnelle des polices et payer les primes à compter de son entrée en jouissance"⁵⁶⁷; ladite clause ne saurait empêcher le cessionnaire de demander la résiliation du contrat d'assurance.

3) Le contrat-d'assurance "homme-clé", clé de voûte de la pérennité pour l'entreprise agricole

Ce contrat est une assurance contractée par une entreprise à son profit sur la tête de l'un de ses dirigeants ou collaborateurs "clé" pour compenser le préjudice financier qui résulterait du décès, de l'invalidité ou de l'incapacité de l'assuré.

Un dicton d'assureur précise que "l'homme-clé t'ouvre toujours la porte du dirigeant d'entreprise". Lorsque l'on sait⁵⁶⁸ que 50 % des chefs d'entreprises n'ont rien anticipé, il est urgent de ne pas attendre pour proposer ce type de contrat. Lorsque l'on mesure l'impact d'un décès à l'aune du pourcentage des faillites de PME qui le suivent (un tiers), chaque chef d'entreprise devra faire sien de l'adage latin *Tarde venientibus ossa* (si tu n'es pas prévoyant, il ne restera que les os).

⁵⁶⁶ Cass. 1re civ., 18 oct. 1983, N° 82-13.339, La Mutuelle du Mans c/ La Cie d'assurances la France : Bull. civ. I, N° 232.

⁵⁶⁷ Civ., 8 juin 1977 : JCP 1978, II, 18889, note A. Besson ; D. 1977, IR, Cl. Berr et H. Groutel.

⁵⁶⁸ V. rapport Price Waterhouse Coopers de novembre 2007 sur la préparation des transmissions d'entreprises en Europe.

a) Le dispositif fiscal clef du succès de
« l'homme-clé »

La définition fiscale de "l'homme-clé" fut donnée par l'administration dès 1994. C'est un collaborateur dont le rôle est déterminant dans l'entreprise⁵⁶⁹ et dont le décès serait préjudiciable pour celle-ci.

L'indemnité doit être fixée en fonction de la perte d'exploitation subie; il ne s'agit donc pas d'un contrat d'assurance décès "classique" de nature forfaitaire mais bien d'une garantie indemnitaire dont le fait générateur est l'indisponibilité de la personne assurée.

b) De l'indemnitaire au forfaitaire

La serrure s'est élargie grâce à l'arrêt du Conseil d'Etat du 29 juillet 1998⁵⁷⁰ qui pose le principe du droit à déduction immédiate des primes des contrats d'assurance de ses "hommes-clé".

Dès lors, les assureurs en ont déduit qu'il était possible désormais de proposer au titre des contrats "homme-clé" des « contrats d'assurance décès » tels que des contrats temporaires décès qui répondent aux autres critères de 1994, et qui n'ont pas été remis en cause:

- l'entreprise souscrit le contrat et en paie les primes; elle perd d'ailleurs définitivement la disposition de ces primes puisqu'il s'agit d'un contrat à fonds perdus n'ayant pas de valeur de rachat, et prenant fin au décès de l'assuré ou de son incapacité;

- l'entreprise est bénéficiaire du contrat;

- le risque garanti peut être fixé forfaitairement, ce qui pose la question pratique de la détermination, en général avec l'expert comptable, du capital sous risque s'agissant encore une fois de contrat à fonds perdus.

⁵⁶⁹ Instruction du 7 mars 1994, BOI 4 C 4-94; Dr. Fisc. 1994, n°14, instr 11095.

⁵⁷⁰ CE, 29 juill. 1998, n°108244.

En pratique, différents modes de calcul sont utilisés, du plus simple (par exemple 6 mois de trésorerie nécessaire à l'entreprise), à d'autres plus élaborés (par exemple la moyenne de la masse salariale brute sur trois ans multipliée par la moyenne du chiffre d'affaires hors taxes; taux de marge brute appliqué à la baisse du chiffre d'affaires).

Evidemment, même forfaitaire la prime doit s'inscrire dans un principe de réalité économique afin d'éviter l'Affre de l'anormalité. Tout dépend, alors, des risques couverts et de leur acceptation par l'assureur (par exemple, l'insertion dans un contrat d'une définition extensive de l'invalidité).

Bien entendu, il reste toujours possible à l'assureur de continuer à proposer des « contrats à vocation indemnitaire »: il a désormais le choix entre deux types de contrats sans que ceci remette en cause la possibilité de déduction immédiate des primes pour l'entreprise. Attention, la notion de normalité des primes et du capital prévu sont des incontournables quel que soit le régime choisi. Mais quand on a goûté au forfaitaire, on revient difficilement vers l'indemnitaire.

Un intérêt fiscal s'est greffé au dispositif: à l'occasion de l'entrée en vigueur du prélèvement spécifique de 20 % prévu à l'article 990 I du CGI, l'instruction du 30 décembre 1999⁵⁷¹ a précisé que les contrats "homme-clé" étaient exclus du champ d'application de ce prélèvement (que nous verrons infra).

c) Le poids de l'imposition immédiate du profit enfin allégé

L'article 38 quater du CGI⁵⁷² étend désormais aux contrats "homme-clé" la possibilité d'étalement sur cinq ans du profit réalisé par l'entreprise suite à la perception des capitaux après le décès de l'assuré.

D) La transmission du passif

1) *La transmission des contrats de prêt*

⁵⁷¹ Instruction du 30 décembre 1999 (BOI 7K-1-2000).

⁵⁷² Article modifié par l'article 96 de la loi de finances rectificative pour 2004.

Le cédant, qui a bénéficié d'un prêt pour développer ou moderniser son entreprise agricole, a la possibilité de transférer au cessionnaire la charge du remboursement:

a) Hypothèse de transfert de l'obligation de remboursement, par délégation

En pareil cas, il n'est donc pas fait application de la clause d'exigibilité, ce transfert faisant bénéficier le cessionnaire du crédit consenti au cédant. Juridiquement, l'opération est une délégation imparfaite, c'est-à-dire que le cessionnaire s'oblige envers le cédant à acquitter les obligations de paiement, d'intérêts et de remboursement. Au surplus, le cédant reste tenu de ces obligations avec le cessionnaire. Pour l'en décharger, l'établissement prêteur doit accepter de lui substituer le cessionnaire, et, dans ce cas, l'opération devient une délégation parfaite emportant novation par changement de débiteur (C. civ., art. 1271 et s.).

b) Hypothèse de transfert de l'obligation de remboursement, par conclusion d'un nouveau contrat de prêt

En général, le transfert des prêts, consentis par l'établissement de crédit habilité, ne se réalise pas suivant les règles de la délégation. La raison vient du fait que l'octroi de ces prêts fait l'objet de conditions particulières à chaque situation, auxquelles tout bénéficiaire doit répondre. C'est pourquoi, l'établissement de crédit préfère conclure un nouveau contrat avec le cessionnaire, au lieu de lui transférer le prêt initial; cette solution lui permet d'adapter le contrat à la situation du nouvel exploitant agricole.

Dans la pratique, plusieurs situations peuvent se présenter. Tantôt le contrat initial est maintenu sans aucune modification: ceci peut être envisagé lorsque, dans le cas d'une cession à un descendant, le père qui cesse son activité accepte de conserver la charge du contrat. Mais pour cela, il doit s'agir de prêts dont le bénéfice peut être accordé à un non-exploitant (par exemple, les prêts spéciaux d'élevage), car pour les autres prêts, soumis à des conditions d'exploitation (par exemple, les prêts de modernisation), la constitution d'un nouveau contrat au profit du descendant est nécessaire. Quant aux conditions de transfert du prêt au profit du cessionnaire, le nouveau contrat est établi par l'établissement de crédit habilité suivant les taux

et conditions en vigueur à la date du transfert (lors de la constitution d'un GAEC père-fils, le père devenu associé exploitant reste débiteur du prêt; il convient, dans ce cas, de modifier le contrat pour en mettre le remboursement à la charge du GAEC).

c) La souscription d'une assurance-crédit
comme nécessité contre la déchéance des
crédits

De nombreux partenaires s'engagent à l'égard de la société agricole en considération de la personne des associés. En particulier, les établissements bancaires consentiront du crédit à la société mais feront le plus souvent du décès de l'associé "moteur" une cause de remboursement anticipé des prêts consentis. Cette déchéance du terme résultera parfois d'une clause particulière du prêt, stipulant expressément cette exigibilité anticipée en cas de décès du dirigeant de la société emprunteuse. Mais le plus souvent, ce sont les conditions générales des crédits qui prévoient cette déchéance, indirectement:

- en cas de décès de la caution (le dirigeant)

- en cas de changement d'associé...

La souscription d'une assurance-crédit est donc indispensable, et d'ailleurs le plus souvent imposée par le prêteur. Elle est d'autant mieux acceptée que ces primes sont déductibles du résultat de l'entreprise. La qualité de cette couverture sera étudiée avec soin par le chef d'entreprise et ses conseils.

2) *La transmission des sûretés accordées à
l'établissement financier*

Plusieurs situations doivent être distinguées afin de déterminer l'incidence du transfert du prêt sur les sûretés y afférent, selon que le rapport contractuel initial est maintenu ou non:

a) Dans le cadre d'une transmission d'entreprise
individuelle

- Hypothèse de maintien du contrat de prêt initial

Dans ce cas, la reprise des obligations du prêt par le cessionnaire ne pose pas de difficulté. En effet, le cédant reste tenu de son engagement envers l'établissement financier: il stipulera seulement, dans l'acte de cession, que le cessionnaire exécutera à sa place les obligations de paiement d'intérêts et de remboursement. Juridiquement, il s'agira donc d'une délégation imparfaite, et, sachant que le cédant reste tenu de l'exécution du prêt avec le cessionnaire, cette opération sera donc sans incidence sur les sûretés accordées à l'établissement financier.

- Hypothèse de substitution du cessionnaire au cédant

Dans ce cas, le cédant souhaite être déchargé de ses obligations envers l'établissement prêteur, et y substituer le cessionnaire.

Il faut savoir que cette substitution requière l'accord de la banque. Si tel est le cas, il y aura novation par changement de débiteur avec disparition des sûretés prévues au contrat initial : les privilèges et hypothèques primitifs ne sont en effet pas transférés sur les biens du nouveau débiteur (C. civ., art. 1279, al. 1er), les cautions étant donc également libérées (C. civ., art. 1281). C'est pourquoi le prêteur n'accepte la substitution du cessionnaire au cédant qu'à la condition de retrouver des sûretés équivalentes à celles qui garantissaient l'exécution du contrat conclu avec le cédant.

Dans la pratique, de nouvelles négociations doivent donc avoir lieu, préalablement à la conclusion de l'acte de cession, afin de:

- définir les obligations du cessionnaire,
- fixer les garanties offertes à la banque,
- et renouveler l'engagement des cautions.

b) Dans le cadre du transfert des parts sociales d'un exploitant agricole

Lorsque l'exploitant agricole est membre d'un GAEC ou d'une société civile d'exploitation, le transfert des parts ne remet pas en cause les prêts conclus entre la banque et le groupement, puisque les contrats ont été conclus au nom du GAEC ou de la société civile.

Cependant, le transfert des parts peut être l'occasion de modifications dans les garanties offertes à la banque, lorsque les associés se sont portés cautions solidaires du groupement. Il faut savoir qu'en application des règles du cautionnement solidaire, le transfert des parts ne libère pas l'associé sortant, tenu envers la banque dans les mêmes conditions qu'un codébiteur solidaire. Aussi, pour que le cédant puisse être déchargé de son obligation, il faut que la banque consente à lui substituer le cessionnaire. Ainsi, cette substitution emportera novation; or sachant que les cautions solidaires sont assimilées à des codébiteurs solidaires par la jurisprudence, il résultera de l'article 1281 du code civil que la novation opérée à l'égard d'une des cautions libèrera toutes les autres⁵⁷³.

En pratique, la banque ne consent à décharger l'associé cédant qu'à la condition d'obtenir des garanties équivalentes à celles prévues au prêt initial. Elle conditionne donc son acceptation:

- à l'engagement du cessionnaire comme caution solidaire,
- et au renouvellement de l'engagement des coassociés (qui ont donc intérêt à ce que cette négociation intervienne antérieurement à la cession des parts sociales).

3) La transmission des crédits-baux mobiliers (dits "leasing")

En concluant un tel contrat, un crédit-bailleur consent à l'exploitant une location de matériel ou d'outillage agricole, assortie d'une promesse de vente moyennant un prix tenant compte, au moins pour partie, des versements déjà effectués à titre de loyers.

⁵⁷³ Cass. 1re civ., 11 janv. 1984, N° 82-13.328, SA Maison Aubert Frères c/ époux Breton et a. : Bull. civ. I, N°11.

La situation est simple dans ce cas: étant donné son caractère personnel, le crédit-bail ne peut être cédé à un nouvel exploitant agricole sans l'accord du crédit-bailleur, sauf si le contrat le stipule expressément.

On peut le constater, c'est la pratique qui permettra de savoir si le fonds agricole répond aux espérances que le législateur et une partie du monde agricole ont placées en lui...moins de dix ans après sa création, il est toutefois à déplorer que la loi ait maintenu un caractère optionnel à ce nouvel outil.

Sans le bail cessible dont il peut d'ailleurs être la seule composante [la raison pouvant provenir en pratique de l'augmentation de 50 % du montant du fermage (C. rur., art. L. 418-2), des charges annexes du bail (C. rur., art. L. 418-1) et éventuellement le paiement d'un pas-de-porte au bailleur], le fonds agricole s'avérera d'un usage limité, mais on doit lui reconnaître d'être une étape sur la difficile éclosion du concept d'entreprise agricole.

Section II.- Le bail cessible face au statut du fermage, obstacle préexistant

§1.- Quid des baux ruraux classiques?

Par l'ordonnance n°45-2380 du 17 octobre 1945, modifiée et complétée par la loi n°46-682 du 13 avril 1946⁵⁷⁴, le législateur a instauré le statut du fermage, afin d'"assurer un meilleur rendement des biens ruraux"⁵⁷⁵ en période d'après-guerre, dans le but de pouvoir nourrir la population qui avait sévèrement ressenti les années de pénurie dues à l'occupation⁵⁷⁶.

⁵⁷⁴ Ripert, *Du droit contractuel au droit de l'entreprise*: D. 1946, chron. P. 1. – V. également les critiques sévères de Savatier, *La nature juridique et les caractères du droit à bail rural*: D. 1946, chron. P. 41.

⁵⁷⁵ Cf. JO 18 oct. 1945, Exposé des motifs, p.6614.

⁵⁷⁶ J. FOYER, AFDR des Pays de Loire, Collection Droit et Espace Rural dirigée par Joseph HUDAULT, *"L'entreprise agricole et le statut du fermage"*, octobre 1994, éd. Loysel, p.247.

Cinq auteurs⁵⁷⁷ ont dégagé 4 grands piliers sur lesquels repose ledit statut, à savoir:

- Le principe de pérennité des droits du preneur en place (9 ans d'exploitation minimum, droit au renouvellement en fin de bail, et montant du fermage contrôlé);
- Le principe d'absence de valeur patrimoniale du droit au bail (qui a pour conséquences l'incessibilité du droit au bail);
- Le principe de faveur pour le faire-valoir direct (d'où un droit de reprise pour le bailleur, et de préemption pour le preneur);
- Enfin, le principe de liberté dans les pouvoirs du preneur: la liberté économique de gérer à sa convenance l'exploitation⁵⁷⁸, telle un droit réel et non personnel⁵⁷⁹, "autant d'accroissements du domaine utile en face du domaine iminent⁵⁸⁰."

"Les quelques dispositions de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche relatives au statut des baux ruraux⁵⁸¹ n'ont pas été portées par l'ambition de réformer la matière mais seulement d'apporter ça et là quelques précisions diversement inspirées qui ont trait au loyer, à ce que l'on pourrait appeler les "statuts particuliers", à la liberté économique du locataire, à la juridiction du bail rural et à l'outre-mer."⁵⁸²

Ainsi, concernant les loyers des dites exploitations, il convient d'apporter une précision quant à l'actualisation des maxima et minima qui encadre les prix. En effet, les règles d'actualisation des loyers des bâtiments d'habitation compris dans un bail rural ont été à plusieurs reprises modifiées. Depuis 2008, le loyer des bâtiments d'habitation, ainsi que les maxima et les minima sont actualisés, chaque année, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE chaque trimestre, qui correspond à la moyenne, sur

⁵⁷⁷ Hubert BOSSE-PLATIERE, Fabrice COLLARD, Benjamin TRAVELY, Thierry TAURAN, Benoît GRIMONPREZ, *DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013.

⁵⁷⁸ G. Chesné, *La liberté économique du preneur: RD rur.* 1985, p.263.

⁵⁷⁹ Cf. R. Savatier, chron. *In D.* 1946, p.42. – Sur le sujet: J. Derruppé, *La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et droits de créance*, thèse Toulouse, Dalloz, 1952, spéc. N°31 et s.

⁵⁸⁰ H. Desbois: *D.* 1946, législ 283, col.3. – Comp. P. Ourliac et M. de Juglart, obs. *in JCP* 1950, II, 5581. – R. Béraud, *in JCP* 1950, II, 5546.

⁵⁸¹ L. n°2010-874, 27 juill. 2010, art 62: JO 28 juill. 2010.

⁵⁸² S. CREVEL, *Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, RD rur.* LexisNexis, octobre 2010, p. 26 et s.

les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer (article L. 411-11, al 2 du Code Rural, alors modifié par la loi N° 2008-111, 8 févr. 2008, art. 9,11: JO, 9 févr).

Mais le 27 janvier 2010, un "*arrêt du Conseil d'Etat*⁵⁸³, né de contestations orchestrées d'arrêtés préfectoraux portant fixation de l'indice départemental des fermages pris en application de l'article L411-11 du code rural et de la pêche maritime nous avait donné l'occasion de rappeler la complexité du dispositif de détermination de cet indice, issu de la combinaison de normes prises au niveau national et départemental (...) Il a été en très grande partie entendu dans la mesure où, dans le texte définitif de la loi⁵⁸⁴, l'article L.411-11 du Code rural et de la pêche maritime est modifié en vue de la création d'un "indice national des fermages" 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"⁵⁸⁵.

Les exploitations en faire-valoir indirect (terres mises en valeur par un locataire) ou en faire-valoir mixte (terres mises en valeur par une personne qui en possède une partie et qui en loue une autre) étant très nombreuses, le transfert du droit de poursuivre la mise en valeur des terres en location revêt un grand intérêt pour le candidat à la transmission de l'exploitation. Il convient alors de tenir compte des dispositions du statut du fermage dont les effets sont très différents selon que le bénéficiaire de la transmission est ou n'est pas un descendant ou un parent privilégié de l'exploitant agricole.

A) Transmission du bail au conjoint, au partenaire de PACS, à un descendant ou parent privilégié

1) Transmission du bail entre vifs

⁵⁸³ CE, 27 janv. 2010, n°321751, Fédération nationale de la propriété privée rurale: RD rur. 2010, comm. 47, note S. CREVEL.

⁵⁸⁴ L. n°2010-874, 27 juill. 2010, art 62: JO 28 juill. 2010, p.13925.

⁵⁸⁵ S. CREVEL, *Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche*, Revue de Droit Rural LexisNexis, octobre 2010, p. 26 et s.

De son vivant, le preneur est autorisé à céder son bail ou associer à ce bail en qualité de copreneur (sachant que l'association confère la cotitularité du bail; comme on l'a souligné, "il s'agit là d'une disposition destinée à permettre une transition avant la retraite effective du preneur en place")⁵⁸⁶:

- son conjoint, ou partenaire d'un pacte civil de solidarité (depuis la loi DTR du 23 février 2005)⁵⁸⁷, participant à l'exploitation,

- ou un descendant ayant atteint l'âge de la majorité ou émancipé.

S'il entend user de cette faculté, le preneur doit toutefois obtenir l'agrément du bailleur ou, à défaut, l'autorisation du tribunal paritaire (C. rur., art. L. 411-35); mais la Cour de cassation a déjà validé une saisine qui ne reposait pas sur un refus préalable du bailleur⁵⁸⁸! Hormis cela, toute cession de bail est interdite (sauf bail cessible hors du cadre familial, voir plus bas).

Dans la pratique, la question se pose souvent d'un "concours" entre la demande de cession au descendant et la volonté du propriétaire d'exercer la reprise à son profit ou à celui d'un descendant. Le critère jurisprudentiel de *l'intérêt légitime du bailleur*⁵⁸⁹ est appliqué de la même façon dans cette hypothèse que dans les autres hypothèses de refus d'autoriser la cession. Autrement dit, le transfert du bail doit être autorisé si le cessionnaire présente "les garanties voulues pour assurer la bonne exploitation du fonds"⁵⁹⁰. Il appartient donc aux tribunaux de scruter l'aptitude professionnelle et la solvabilité du cessionnaire choisi pour gérer le domaine.

Les conditions relatives au contrôle des structures s'apprécient au moment d'effet de la cession, il ne suffit pas de remplir les conditions préalablement au congé, il faut avoir obtenu l'autorisation à la date de la cession projetée⁵⁹¹, ainsi que l'a récemment rappelé la Cour de cassation en censurant les juges du fond. Ainsi qu'on l'a écrit, "en l'absence de congé donné

⁵⁸⁶ J.-F. LE PETIT, *L'interdiction de céder ou de sous-louer un bail rural et ses exceptions progressives*: Administrer août-sept. 1998, p.26.

⁵⁸⁷ V. H. BOSSE-PLATIERE, *Partenaires d'un PACS* (le droit rural et le pacte civil de solidarité): Dr. Famille avr. 2006, p. 15. - R. LE GUIDE, *Couples et exploitation agricole*: RD rur. juin-juill. 2006, p.8.

⁵⁸⁸ Cass. 3^{ème} civ., 3 avr. 1997: Bull. civ. III, n°79.

⁵⁸⁹ Cass. 3^{ème} civ., 22 juill. 1992: RD rur. 1992, p.424.

⁵⁹⁰ Cass. 3^{ème} civ., 16 nov. 1994: Bull. civ. III, n°191.

⁵⁹¹ Cass. 3^{ème} civ., 21 févr. 2007: Juris-Data n° 037 604.

sur le fondement de la reprise, l'intention du bailleur d'exploiter les terres louées après le départ du preneur en place n'est pas un motif susceptible de faire échec à la demande de cession⁵⁹². Le contrôle des structures pourra départager les descendants des parties. A rang égal dans l'ordre des priorités, il paraît normal que le descendant du bailleur l'emporte. Toutefois, la situation de concours ne suffit pas en soi à justifier de l'intérêt légitime du bailleur à refuser la cession⁵⁹³.

Faisant montre d'un certain angélisme, l'article L 411-35 du Code rural semble tenir pour acquis le fait que la cession dans le cadre familial échappe à tout versement illicite, ce qui reste à démontrer. De surcroît, même si aucun versement d'argent n'intervient entre l'ascendant et le descendant, ce dernier se trouve avantagé par rapport aux autres descendants s'il en existe.

Quant à la cession à conjoint, elle suit la même grille d'analyse, même si l'examen des qualités professionnelles semble plus souple qu'à l'égard du descendant. Ainsi, admet-on que l'expérience professionnelle puisse avoir été acquise en qualité de conjoint participant à l'exploitation, qualité attestée par un document de la MSA⁵⁹⁴. Plus surprenant est l'accueil d'une acceptation tacite à l'association du conjoint au bail, fait de la bailleuse, mère de la titulaire divorcée⁵⁹⁵.

La demande ne peut être formulée que par l'ascendant: le descendant, le conjoint, ou le partenaire civil de solidarité, ne peuvent solliciter l'autorisation du bailleur. Par ailleurs, le preneur reste libre de la solliciter pour la personne de son choix.

En outre, remarquons que la faculté de saisine du tribunal paritaire pour passer outre le refus du propriétaire paralyse toute tentation que celui-ci aurait pu avoir de monnayer son autorisation.

Enfin, alors que la Cour de cassation retient l'idée que le consentement du bailleur ne peut résulter de son silence, mais d'une manifestation claire et non équivoque de volonté⁵⁹⁶,

⁵⁹² B. PEIGNOT, in *La transmission du bail à un descendant*: Rev. Loyers 1997, p. 1993.

⁵⁹³ Cass. 3^{ème} civ., 5 juin 2002: Bull. civ. III, n°128.

⁵⁹⁴ Cass. 3^{ème} civ., 20 mars 1996: JCP N 1997, p.23, obs. J.-P. MOREAU; JCP N 1997, note G. YAMBA.

⁵⁹⁵ Cass. 3^{ème} civ., 15 mars 2000: JCP N 2000, p.448, note D.-G. BRELET.

⁵⁹⁶ Cass. 3^{ème} civ., 27 mai 2003: RD rur. 2004, p.5.

les juridictions du fond persistent à diverger quant aux conséquences de la perception des fermages par le propriétaire; tantôt, il a pu être jugé qu'elle caractérisait une volonté claire et constante⁵⁹⁷, tantôt qu'elle ne pouvait pallier l'absence d'autorisation préalable⁵⁹⁸.

2) Transmission du bail à cause de mort

Au décès du preneur, la dévolution de l'exploitation en faire-valoir indirect fait l'objet de dispositions favorables. En effet, cela n'entraîne pas automatiquement la résiliation du bail. Les ayants droit du preneur ont en effet un droit à la continuation dudit bail. Mais la loi laisse aux parties la faculté de résilier le contrat. A ce titre, l'article L. 411-34 du Code rural dispose qu'en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des 5 années antérieures au décès. Le droit au bail peut, toutefois, être attribué par le tribunal paritaire au conjoint, au partenaire d'un pacte civil de solidarité ou à l'un des ayants droit réunissant les conditions précitées. En cas de demandes multiples, le tribunal se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents demandeurs à gérer l'exploitation et à s'y maintenir.

Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas de conjoint ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa du présent article.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au décès de neuf mois au moins, la résiliation peut, au choix des ayants droit, prendre effet soit à la fin de l'année culturale en cours, soit à la fin de l'année culturale suivante. Dans le cas contraire, la résiliation ne prendra effet qu'à la fin de l'année culturale suivante.

⁵⁹⁷ CA Paris, 23 mars 2006, Tetrot Lavot c/ Duhuy: Juris-Data n° 297556.

⁵⁹⁸ CA Riom, 11 avr. 2006: Juris-Data n° 315634, Montarnal Salles c/ Ausset Charbonnier.

En la matière, un arrêt⁵⁹⁹ a récemment décidé qu'en l'absence de toute mise en demeure tant du paiement des loyers que de libération des lieux exploités, le bail se trouve transmis aux héritiers après le décès du preneur.

Dans les faits, des ventes d'herbe annuelles avaient été consenties de 1977 à 1985 par un bailleur, depuis décédé, à un preneur. A compter de 1985, aucun loyer n'avait été réglé. En 1992, le preneur était décédé et les deux fils avaient continué à exploiter les terres. Sur ordonnance du président du tribunal paritaire, ils avaient consigné une somme représentant les fermages des années 1989 à 1999 et assigné les ayants droit du bailleur initial pour être reconnus titulaires d'un bail. Les bailleurs avaient contesté l'existence d'un bail rural en estimant qu'en l'absence de paiement pendant 12 années consécutives, les parties avaient nécessairement entendu mettre un terme à leur relation contractuelle, et surtout que le bail ne pouvait avoir été transmis aux héritiers à défaut pour chacun d'eux d'avoir participé à l'exploitation au cours des 5 années antérieures au décès de leur père (C. rur., art. L. 411-34).

La Cour de cassation a relevé, au contraire, que la poursuite de l'exploitation était établie et qu'en l'absence de toute mise en demeure tant du paiement des loyers que de la libération des lieux exploités, le bail, transmis aux héritiers, s'était trouvé tacitement renouvelé au profit des preneurs.

Il convient d'en conclure que dans le cas de décès du preneur, le bail rural se transmet aux héritiers même si ces derniers ne remplissent pas la condition d'exploitation posée par l'article L. 411-34 du code rural. Simplement, dans cette hypothèse, le bailleur a le droit de demander la résiliation du bail, sans motif, dans les 6 mois du décès. En l'espèce, non seulement la condition de participation était remplie, mais les bailleurs n'avaient jamais demandé ni le paiement des loyers ni la résiliation du bail. Toutefois, la Cour de cassation n'a pas répondu directement à l'absence de contrepartie onéreuse pendant 12 ans de cette mise à disposition : faut-il en déduire que le fait de consigner a posteriori une somme suffit à respecter cette exigence posée à l'article L. 411-1 du code rural ?

⁵⁹⁹ Cass. 3^{ème} civ., 29 nov. 2006, N° 05-20.711, N° 1220 D, Nivaggioli et a. c/ Nivaggioni et a.

Concernant les bénéficiaires, en cas de décès de l'un des époux copreneurs, l'époux survivant conserve tous ses droits locatifs et ne peut être évincé (en sa qualité de copreneur, il a un droit personnel au bail qu'il même peut céder à un descendant continuateur du bail⁶⁰⁰).

Enfin, si aucune des personnes énumérées ci-dessus ne remplit la condition d'exploitation, le bail est transmis conformément aux règles de droit commun établies par le code civil. Il passe aux héritiers du preneur ou à ses légataires universels⁶⁰¹. Mais le bailleur peut s'y opposer en résiliant le bail.

B) Transmission du bail à d'autres personnes

Comme nous l'avons dit, l'article L. 411-35 du code rural interdit, en principe, toute cession de bail ou sous-location du fonds loué lorsque le candidat à l'exploitation n'est pas le conjoint, partenaire d'un pacte civil de solidarité ou descendant du preneur.

Toutefois, cette règle faisant obstacle à la possibilité de cession entre vifs des exploitations en faire-valoir indirect a été retouchée. Le législateur a dû y apporter certains aménagements:

- 1) *La cession du bail cessible hors du cadre familial (cf. bail cessible, infra)*
- 2) *La transmission du bail aux héritiers non privilégiés*

En cas de décès du preneur, s'il n'y a pas d'héritiers privilégiés, les autres successibles peuvent recueillir le droit au bail dans la masse successorale conformément aux dispositions du code civil mais le bailleur a la faculté de mettre fin à la location en résiliant le bail.

C) Apport du bail en société et mise à disposition

⁶⁰⁰ Cass. 3e civ., 19 févr. 2003, N°01-16.896, Colpaert c/ Gosse : Bull. civ. III, N°42 ; JCP N 2003, N°28, 1440, note J.-P. Moreau.

⁶⁰¹ Cass. 3e civ., 24 févr. 1988, N° 86-15.863 : Bull. civ. III, N°45.

1) L'apport du droit au bail

L'article L. 411-38 du code rural 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, avec l'agrément personnel du bailleur, et sans préjudice du droit de reprise de ce dernier.

Aucun recours devant le tribunal paritaire qui permettrait de passer outre au refus du bailleur n'a été prévu.

En revanche, s'il obtient l'agrément du bailleur, la réalisation de l'apport opère une substitution de preneurs en transférant le droit au bail à la société: le preneur n'a plus aucun droit sur les terres louées. Aussi, en cas de dissolution de la société, le droit au bail disparaît car il ne peut être transféré à aucun associé.

Cette disposition n'a pas répondu aux espérances que le législateur avait placées en elle⁶⁰². Les propriétaires n'ont guère envie de voir être substitué au preneur personne physique, un preneur personne morale: les personnes physiques prennent leur retraite, les sociétés, jamais! Et les sociétés agricoles ont généralement une durée assez longue.

Afin éviter les difficultés que présente l'apport en société, l'exploitant membre d'une société à objet agricole peut se contenter de mettre à la disposition de celle-ci les terres dont il est locataire:

2) La mise à disposition du bail

Cette mise à disposition s'analyse en une variété de sous-location ou un prêt à usage exceptionnellement autorisé par la loi. Par rapport à l'apport en société, la mise à disposition présente un double avantage : elle n'est pas subordonnée à l'accord du bailleur et elle ne transfère pas le droit au bail à la société: l'associé preneur reste titulaire du bail; le bailleur ne peut s'y opposer, mais il y gagne une solidarité passive de la société et de ses associés pour l'exécution des obligations nées du bail.

⁶⁰² J.-A. GRAVILLOU, *L'incessibilité du bail rural face à l'apport en nature du droit au bail à une société*: JCP N 2003, p. 443 et s.

A ce titre, l'article L 411-37 du Code rural précise que le preneur, associé d'une société⁶⁰³ à objet principalement agricole, doit en aviser le bailleur au plus tard dans les deux mois qui suivent la mise à disposition, par lettre recommandée, sachant que la durée de mise à disposition ne pourra excéder celle pendant laquelle il reste titulaire du bail; cette opération ne donnera pas lieu à l'attribution de parts. En revanche, la cession des améliorations que le preneur justifie avoir faites sur le fonds autorise l'attribution de parts, comme nous le verrons plus bas (C. rur., art. L. 411-75).

L'avis adressé au bailleur doit mentionner le nom de la société, le tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée et les parcelles que le preneur met à sa disposition. Le preneur avise le bailleur dans les mêmes formes du fait qu'il cesse de mettre le bien loué à la disposition de la société ainsi que de tout changement intervenu dans les éléments énumérés ci-dessus. Cet avis doit être adressé dans les deux mois consécutifs au changement de situation.

Le bail ne pourra être résilié que si le preneur n'a pas communiqué lesdites informations dans un délai d'un an après mise en demeure par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation n'est toutefois pas encourue si les omissions ou irrégularités constatées n'ont pas été de nature à induire le bailleur en erreur; de plus, la résiliation ne pourra être prononcée que si ladite contravention aux obligations du preneur est de nature à porter préjudice au bailleur (article L411-31).

Mieux vaudra donc pour le bailleur, si la société règle le fermage, actionner en sous-location prohibée, la contrepartie onéreuse étant établie, pour obtenir la résiliation du bail. La Cour de cassation, dans un arrêt de rejet, vient de rappeler l'évidence: la mise à disposition du bail par son titulaire implique qu'il soit associé de la société bénéficiaire, faute de quoi, la mise à disposition des terres s'analyse en une cession prohibée⁶⁰⁴.

Concernant les obligations du preneur, il reste seul titulaire du bail et doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué mis à disposition, en

⁶⁰³ Cette société doit être dotée de la personnalité morale ou, s'il s'agit d'une société en participation, être régie par des statuts établis par un acte ayant acquis date certaine. Son capital doit être majoritairement détenu par des personnes physiques.

⁶⁰⁴ Cass. 3e civ. 16 mai 2007, N° 06-14.521, N° 464 P + B, Chevillet c/ Grongnet et a.

participant 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.

Quant aux droits du bailleur, ils ne sont pas modifiés, et sont même, comme nous l'avons dit, renforcés: les coassociés du preneur, ainsi que la société si elle est dotée de la personnalité morale, sont tenus indéfiniment et solidairement avec le preneur de l'exécution des clauses du bail.

D) Cession des améliorations par le preneur

Comme le précise l'article L 411-69, alinéa 3 du Code rural, "en cas de vente du bien loué, l'acquéreur doit être averti par l'officier public ou ministériel chargé de la vente du fait qu'il supportera, à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci".

Cette disposition semble tout à fait adaptée à l'acquisition d'un bien affermé, qui fait que l'acquéreur devient bailleur, et à la date d'exigibilité du règlement des améliorations, qui est la fin du bail.

Elle revient à dire que lors de la vente du fonds, le notaire a un devoir de conseil renforcé quant aux conséquences du caractère occupé de l'objet de la vente. Si l'on ne peut évidemment en déterminer le montant, on peut conseiller un inventaire des améliorations dont on peut constater l'existence au moment de l'aliénation⁶⁰⁵. Il convient donc de les envisager, celles-ci pouvant être cédées en cours de bail, ou en fin de bail:

1) Cession des améliorations, en cours de bail (en application de l'article L. 411-75 du code rural)

⁶⁰⁵ De même, si la vente a eu lieu par adjudication, le cahier des charges doit mentionner la nature, le coût et la date des améliorations apportées par le preneur dans les conditions prévues aux articles L. 411-71 et L. 411-73. Cette mention est établie par l'officier public ou ministériel chargé de la vente d'après les indications fournies par le bailleur et par le preneur ; en cas de désaccord entre les parties, elle fait état des éléments contestés (article L. 411-69, alinéa 4).

Par principe, le preneur est créancier des améliorations, et le bailleur en est le débiteur; la permanence de la personne des parties au bail rural, qui imprègne le statut du fermage, implique que rien ne puisse être transmis des obligations respectives des parties.

Cependant, dans la mesure où la cession du bail rural est autorisée au profit du conjoint, du descendant, ou du partenaire civil de solidarité (article L 411-35 du Code rural), il est logique que les améliorations soient cédées à cette occasion.

De même, la cession des améliorations est-elle consacrée comme conséquence de l'apport du droit de bail par le preneur à la société dont il est associé (article L 411-38 du même code), ou d'une manière plus surprenante, comme celle de la mise à disposition de son bail par un associé (article L 411-37 et article L 323-14 pour le GAEC; Cela surprend, puisque l'article L 411-37, alinéa 1^{er}, qui précise que la mise à disposition ne peut donner lieu à l'attribution de parts, n'a pas été modifié à l'occasion de la loi précitée de 1990⁶⁰⁶ ...), le tout, codifié à l'article L 411-75 du Code rural.

Cette triple exception à l'incessibilité des améliorations est issue des lois du 23 janvier 1990⁶⁰⁷ et du 1^{er} février 1995⁶⁰⁸, et réunit donc:

- la cession de bail à un descendant, conjoint, ou partenaire civil de solidarité,
- l'apport du bail en société,
- et la mise à disposition.

Cela heurte la logique globale du statut, même s'il a pu être souligné que cela ne remettait pas en cause le principe selon lequel le bail rural est en dehors du commerce juridique. Il ne s'agit, cependant, que d'une possibilité offerte par la loi⁶⁰⁹.

⁶⁰⁶ J. -F. PILLEBOUT, *Engrais, fumures, arrière-fumures et améliorations du fonds agricole loué*: JCP N 1992, doct. P.21, spéc. N°13.

⁶⁰⁷ L. n° 90-85, 23 janvier 1990, complémentaire à la loi du 30 décembre relative à l'adaptation de l'entreprise agricole à son environnement économique et social; RD rur. 1990, "Notez bien", p. VII.

⁶⁰⁸ L. n° 95-95, 1^{er} févr. 1995, de modernisation de l'agriculture, JO, 2 févr.

⁶⁰⁹ J. FOYER, *Société civile et bail rural*: Mélanges en l'honneur d'Yves GUYON, *Aspects actuels du droit des affaires*, Dalloz, 2003, p. 383.

Sur un plan conceptuel, on peut considérer que cette cession constitue une exception à la thèse de l'accession immédiate du bailleur. On objectera à cela que la créance contre le bailleur ne devenant exigible qu'à la fin du bail, elle peut être cédée avant, sans que soit remis en question l'effet de l'accession immédiate.

L'article L 411-75 pose donc le principe, dans ces trois hypothèses, d'une subrogation du descendant, du conjoint, du partenaire civil de solidarité, ou de la société, dans les droits que le cédant aurait pu exercer en fin de bail vis-à-vis du bailleur.

Ainsi, pendant la durée du bail, le preneur a la faculté de céder les améliorations qu'il a faites sur le fonds.

a) Les conditions

La cession des améliorations n'est autorisée qu'à certaines conditions :

- elles doivent ouvrir droit à indemnité (prévue par l'article L. 411-69). Cette exigence légale suppose que les travaux aient été exécutés régulièrement ;

- la cession doit être liée à l'une des trois hypothèses (de transmission familiale du bail, d'apport du droit au bail, et de mise à disposition du bien loué) exposées ci-dessus.

- enfin, lorsque le preneur, associé d'une société agricole, a seulement mis les biens loués à la disposition de celle-ci, l'article L. 411-75 (al. 4) du code rural ajoute une condition de preuve: il doit justifier « avoir faites sur le fonds » lesdites améliorations. Cette exigence oblige donc le preneur à établir la réalité des améliorations qu'il cède à la société. En pratique, il convient de relater cette preuve dans l'acte d'apport, et d'annexer aux statuts les documents produits à l'appui.

Rappelons que les dispositions de l'article L. 411-75 du code rural sont applicables aux contrats en cours.

b) La nature des améliorations cédées

Il s'agit de l'ensemble des travaux et investissements dont le preneur peut prétendre être indemnisé à l'expiration du bail: constructions qu'il a élevées, plantations, agencements, drainage et autres améliorations foncières et culturelles.

c) L'indemnité

La cession des améliorations donne lieu à deux séries de règlements :

- d'une part, le "preneur cédant" a droit à une contrepartie financière. A cet égard, il est prévu qu'elle prend la forme d'attribution de parts en cas d'apport en société. Pour évaluer un prix de cession, il convient d'apprécier les améliorations conformément au mode de calcul de l'indemnité de sortie fixée par l'article L. 411-71 du code rural, c'est-à-dire qu'il faut raisonner, bien que le bail n'ait pas pris fin, comme si cette indemnité était due, le prix de cession devant correspondre au montant normalement exigible;

- d'autre part, le cessionnaire des améliorations (société, conjoint, pacsé, descendant) est subrogé dans les droits à l'indemnité que le cédant aurait pu exercer en fin de bail vis-à-vis du bailleur (C. rur., art. L. 411-75).

d) L'absence de cession des améliorations au
successeur

Le preneur n'est pas obligé de céder les améliorations apportées au fonds au cessionnaire du bail. Mais dans ce cas, il ne pourra percevoir "l'indemnité de sortie" qu'au terme du bail cédé.

Enfin, quoique la loi ne le précise pas, le propriétaire doit être informé de la cession des améliorations, puisqu'elle s'analyse en une cession de créance, même si l'on peut s'interroger sur la stricte applicabilité de l'article 1690 du Code civil. La jurisprudence ne semble pas avoir eu à connaître de la question, ce que l'on peut attribuer d'abord à l'obligation faite au preneur d'informer le bailleur de la mise à disposition du bail, et par l'autorisation qu'il doit obtenir dans le cas de la cession du bail, ou de l'apport du droit de bail, puis à l'absence de référence par l'article L 411-75 du Code rural au mécanisme général de cession de créance régi par l'article 1690 du Code civil.

2) Cession des améliorations, en fin de bail (après renonciation à l'accession)

À l'expiration du bail, le preneur qui libère les lieux n'est pas autorisé à céder les améliorations au preneur entrant: il peut seulement prétendre être indemnisé par le bailleur.

Mais étant donné que le droit d'accession n'est pas d'ordre public, le bailleur peut valablement y renoncer (cela suppose nécessairement que le preneur renonce lui-même à l'indemnisation des améliorations). A ce titre, une renonciation peut être induite de l'accord donné par le bailleur à la cession par le "preneur sortant", à son successeur, d'une construction qu'il a régulièrement édifiée⁶¹⁰. Mais cette hypothèse appelle une attention particulière car elle est constitutive d'un droit de superficie. Aussi, pour préserver, à terme, l'unité de la propriété du bailleur, il convient d'enfermer ce droit dans le temps, en reportant le bénéfice de l'accession à l'expiration du nouveau bail.

3) Fiscalité des améliorations

Il résulte d'une instruction du 12 février 2001 que l'indemnité versée au preneur pour l'amélioration du fonds loué est imposable selon le régime des plus-values professionnelles⁶¹¹. Elles sont assimilées à des indemnités d'expropriation par l'Administration qui précise:

"Le régime des plus-values professionnelles s'applique aux indemnités d'éviction et assimilées perçues tant par les fermiers que par les propriétaires exploitants, quel que soit le mode de calcul de leur montant."

E) Cession du bail emphytéotique

Le caractère essentiel et l'un des principaux intérêts de l'emphytéose est la libre cession du droit de l'emphytéote, qui permet, sans difficulté, la transmission du bail avec l'exploitation agricole.

⁶¹⁰ Cass. 3e civ., 16 déc. 1997, N° 95-20.756, Guitton c/ Kostiuk et a. : RD rur. 1998, p. 242 ; Dr. et patrim., sept. 1998, N°63, p. 105, note F. Roussel.

⁶¹¹ Instr. 12 févr. 2001: BOI 5 E-3-01, 23 févr. 2001.

Envisageons ses traits essentiels, ainsi que son fonctionnement:

1) Caractéristiques du bail emphytéotique

Le "bail emphytéotique" est un bail qui ne porte que sur des immeubles et dont les traits essentiels sont :

1) la longue durée,

2) la libre cessibilité, qui autorise donc la transmission du bail avec l'exploitation agricole,

3) et le droit réel immobilier qu'il confère au preneur⁶¹², qui mérite quelques précisions.

L'emphytéote (preneur) possède, en effet, un droit réel temporaire de jouissance portant sur un immeuble. Ce droit réel lui donne des prérogatives plus étendues que celles qui résultent d'un bail ordinaire:

- aucune clause ne peut limiter l'usage auquel le preneur peut affecter les lieux loués,

- le droit qui lui est reconnu peut être hypothéqué (C. rur., art. L. 451-1), cédé, transmis aux héritiers et il est susceptible de saisie dans les formes de la saisie immobilière (C. rur., art. L. 451-1). Il s'éteint à l'expiration du bail.

- le preneur peut aussi acquérir des servitudes au profit du fonds, et il peut le grever de servitudes pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le propriétaire (C. rur., art. L. 451-9).

Il convient de préciser que la modicité du prix n'est pas un critère déterminant de qualification, car le caractère minime du loyer a généralement pour contrepartie l'obligation

⁶¹² Cass. civ., 15 mai 1970 : Bull. civ. III, N° 339; Cass. 3e civ., 13 mai 1998, N°96-13.586, Roncaglia c/ Hofman et a. : Bull. civ., N°101 ; D. 1998, somm., p. 346, obs. A. Robert.

pour le preneur d'apporter des améliorations au fonds ou de construire, sachant qu'il n'y est pas tenu de plein droit, seule une clause spéciale du bail pouvant l'y contraindre⁶¹³.

2) Nature du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique peut porter aussi bien sur un immeuble rural qu'un immeuble à usage d'habitation ou à usage commercial. Le bail emphytéotique consenti sur un fonds rural est un bail rural. A ce titre, les litiges qu'il suscite relèvent du tribunal paritaire (C. org. jud., art. L. 441-1). En revanche, le bail emphytéotique rural ne doit pas être confondu avec le bail rural à long terme (réglementé par les articles L. 416-1 et suivants du code rural): il est régi par les dispositions particulières des articles L. 451-1 et suivants du code rural, aucune disposition du statut du fermage ne lui étant applicable (C. rur., art. L. 411-2)⁶¹⁴. La jurisprudence écarte également l'application des règles du louage ordinaire⁶¹⁵.

F) Conséquences fiscales

1) Conséquences fiscales de la location des terres

Tout d'abord, il convient d'évoquer le bail à métayage, pratique des régions viticoles présentant l'avantage de permettre au propriétaire exploitant qui donne son exploitation en métayage de poursuivre son activité. Celui-ci garde ainsi sa qualité d'exploitant agricole imposable au titre des « bénéficiaires agricoles » pour les revenus tirés du métayage ; il évite donc les conséquences fiscales liées à la cessation d'activité.

Concernant le bail rural, il présente un certain nombre d'avantages fiscaux pour le propriétaire exploitant, notamment dans la perspective d'une transmission progressive de l'entreprise agricole.

⁶¹³ Cass. civ., 25 avr. 1853 : DP 1853, 1, 145; Cass. civ., 11 juin 1986 : Bull. civ. III, N°93 ; RD imm.1987, p. 324, obs. J.-L. Bergel.

⁶¹⁴ Cass. soc., 6 mai 1964 : JCP 1964, II, 13831; Cass. civ., 15 mai 1970: Bull. civ. III, N° 339; Cass. 3e civ., 4 mai 1983 : Bull. civ., N° 104 ; Rev. loyers 1983, p. 369.

⁶¹⁵ Cass. 3e civ., 16 avr. 1970 : Bull. civ. , N°251.

Ainsi, la cession à titre onéreux de l'ensemble de l'exploitation, bâtiments, terres et matériel est passible du droit de vente des immeubles ruraux: taux de droit commun de 5,80665% et 0,71498 % pour le taux réduit.

En revanche, l'acte constatant la cession amiable du cheptel et des autres éléments mobiliers de l'exploitation est enregistré au droit fixe de 125 euros (article 732 du CGI). Aussi dans la pratique, l'exploitant a souvent intérêt à séparer les éléments de son exploitation:

- en vendant le cheptel et le matériel,

- et en louant les terres et les bâtiments.

Et lors de la cession ultérieure au fermier de ces terres et bâtiments, ce dernier pourra bénéficier d'un régime de faveur (comme il sera étudié infra⁶¹⁶).

En revanche, si le propriétaire s'oriente vers une transmission à titre gratuit des terres, il est judicieux de conclure un bail à long terme afin de bénéficier d'une exonération de droits (v. infra, l'étude «Baux ruraux à long terme»⁶¹⁷). Ce bail a aussi pour effet de grever la valeur vénale des biens transmis, et donc de réduire l'assiette des droits de mutation⁶¹⁸ en conséquence, et de permettre au propriétaire, s'il est imposable sur la fortune, de revendiquer pour ses immeubles ruraux le caractère de biens professionnels ou de biens exonérés.

Enfin, les locations de terres et bâtiments à usage agricole sont exonérées de taxe sur la valeur ajoutée (CGI, art. 261 D⁶¹⁹). Depuis le 1er octobre 1988, les personnes qui donnent en location des terres et bâtiments d'exploitation à usage agricole en vertu d'un bail enregistré sont autorisées à opter pour l'assujettissement à la TVA, lorsque le preneur est redevable de cette taxe de plein droit ou par option (CGI, art. 260, 6°). Cette solution s'avère opportune pour le propriétaire ancien exploitant qui donne à bail des bâtiments d'exploitation.

2) Conséquences fiscales de la cession de bail

⁶¹⁶ Cf. infra, Les formes de la transmission - La transmission entre vifs - Transmission immédiate - La transmission à titre onéreux - Incidences fiscales.

⁶¹⁷ Cf. infra, Les formes de la transmission - La transmission à cause de mort - Les outils de transmission tenant au patrimoine - les baux ruraux à long terme et parts de GFA.

⁶¹⁸ Cass. com., 10 mai 1988, N° 86-18.929.

⁶¹⁹ Article modifié par la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 47 JORF 6 mars 2007.

Dans l'hypothèse d'un bail cédé au descendant avec l'accord du bailleur, comme nous venons de le voir⁶²⁰ (article L 411-35 du code rural), l'ascendant a la faculté de lui transmettre les différents éléments de l'entreprise agricole qui lui appartiennent.

a) Droits d'enregistrement

La cession à titre onéreux du matériel et des améliorations culturelles au descendant donne ouverture à la perception du droit fixe de 125 euros⁶²¹ (article 732 du CGI). En revanche, les constructions édifiées par le preneur ainsi que les plantations réalisées en cours de bail sont taxées au tarif du droit de vente d'immeubles ruraux: taux de droit commun de 5,80665% et 0,71498 % pour le taux réduit. A l'occasion de ladite cession, il est opportun de procéder au règlement du salaire différé auquel le descendant peut prétendre sous réserve d'en apprécier les conséquences fiscales (la déduction du salaire différé du bénéfice imposable de l'ascendant étant étudiée infra⁶²²).

b) TVA

La cession des éléments de l'entreprise agricole est soumise à la TVA s'agissant des biens mobiliers d'investissement ayant fait l'objet de déduction.

Concernant la transmission totale de l'exploitation agricole au regard de la dispense de TVA, elle fera l'objet d'une étude spécifique, infra⁶²³.

§2.- Le bail cessible

Le bail rural cessible, régi par les articles L. 418-1 à L. 418-5 nouv. du Code rural, a été instauré par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006⁶²⁴. Jusqu'à présent, les

⁶²⁰ Vu supra: Transmission du bail au conjoint, au partenaire de PACS, à un descendant ou parent privilégié; Transmission du bail entre vifs.

⁶²¹ Doc. adm. 7 C 1441, N° 14 et 16, 20 déc. 1996.

⁶²² Cf. infra: Les formes de la transmission - La transmission à cause de mort - Les outils de transmission tenant à la personne - le salaire différé.

⁶²³ Cf. Incidences fiscales: conséquences fiscales de la transmission de l'entreprise individuelle; la TVA.

⁶²⁴ Loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 n° 2006-11 : JO, 6 janv.

dispositions ne permettaient pas de transmettre une exploitation hors cadre familial ce qui conduisait au démantèlement des exploitations sans successeur et à l'obligation pour les jeunes qui s'installent hors cadre familial, de reconstruire une exploitation à chaque génération. C'est, d'une part, aux fins de permettre la transmission de l'exploitation de manière globale, dans des conditions restant attractives pour le propriétaire, que ladite loi a ouvert la possibilité de rendre le bail cessible. D'autre part, c'est aussi parce que la même loi a créé le fonds agricole; la cessibilité du bail est la condition majeure pour que ce fonds puisse être mise en œuvre, et que la volonté législative de faciliter la transmission des structures économiques agricoles viables puisse être développée.

Ainsi, l'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35 est subordonnée à la condition que ce contrat soit passé en la forme authentique (cette condition visant à assurer la parfaite information des parties au contrat) et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit soumis aux dispositions des articles L 418-1 s. du Code rural.

A défaut, la clause est réputée nulle; le bail n'est pas cessible et relève du droit commun du fermage: il dégénère en bail rural à long terme "ordinaire".

Concernant le régime qui lui est applicable, le bail cessible est un nouveau bail rural à long terme, dont la durée minimale est de dix-huit ans. A ce titre, il est soumis au régime fiscal des baux à long terme, et est, sauf dispositions particulières codifiées aux articles L. 418-1 à L. 418-5, soumis au droit commun du statut du fermage et du métayage.

Toutefois, il est renouvelable par périodes non plus de cinq ans au moins (à défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire dix-huit mois au moins avant son terme) comme c'était le cas jusqu'à la loi d'avenir pour l'agriculture, mais depuis ladite loi, par périodes de neuf ans au moins⁶²⁵.

⁶²⁵ Ce, par application de l'article 10 de la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 11 septembre 2014, loi parue au Journal officiel du 14 octobre 2014 ; publication retardée en raison d'un recours en Conseil Constitutionnel portant sur différents points évoqués au sein de l'introduction de ces travaux de thèse.

En outre, dès lors que le bail portant sur ces biens a été conclu depuis au moins trois ans, les biens immobiliers faisant l'objet de tels baux ne voient pas s'appliquer:

- les articles L. 143-1 à L. 143-15; ainsi, en cas de cession des terres louées depuis au moins trois ans lors de la transmission de l'entreprise agricole, le droit de préemption de la SAFER est écarté.

- et l'article L. 412-7; ainsi, le preneur qui exerce son droit de préemption ne peut contester le prix demandé.

Par ailleurs, le bailleur peut opposer le non-renouvellement ou la résiliation pour les faits fautifs, imputables au preneur, des articles L 411-31 et -53, mais les conditions du défaut de paiement sont ici assouplies: l'article L 418-3 n'exige comme motif de non-renouvellement ou de résiliation du bail qu'un seul défaut de paiement du loyer et des charges (contrairement à l'hypothèse générale qui en exige deux) après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée infructueuse pendant trois mois.

En dehors de ces cas, le bailleur peut opposer le non-renouvellement sans avoir à justifier d'un motif, mais il doit alors verser une indemnité au preneur "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" (même article). Les termes de ce texte étant si généraux, et si nouveaux dans le monde rural, on peut s'attendre à voir de multiples contentieux naître autour de cette nouvelle disposition impérative, malgré les précautions que ne manquera pas de prendre le notaire rédacteur de l'acte. On notera la référence implicite à l'autre pilier de la loi d'orientation: le fonds agricole. Comme on l'a remarqué: "Cette indemnité d'éviction est inspirée visiblement de la législation des baux commerciaux"⁶²⁶.

Les parties peuvent en outre prévoir d'un commun accord d'autres clauses dérogatoires. L'adoption de ce nouveau bail rural à long terme est donc laissée à la liberté des

⁶²⁶ J. HUDAULT, *Les obstacles d'ordre civil, pénal et fiscal à l'existence de l'entreprise agricole ont-ils été levés par la loi du 5 janvier 2006?* : RD rur. - Août 2006 - n° 345, LexisNexis, p.19; et Mélanges Bouloc, Dalloz 2007, p.427.

parties, par exemple, libres de prévoir que le bailleur pourra acquérir par préférence le bail cédé isolément (article L 418-1 in fine); cette disposition est limitée dans le souci de ne pas permettre au propriétaire de pouvoir entraver la cession du fonds par l'exploitant.

Les parties peuvent encore déroger, par convention expresse au moyen de clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux:

- à l'article L. 411-26 qui oblige le preneur d'un bien rural à avertir le bailleur des usurpations commises sur le fonds dans les conditions de l'article 1768 du code civil;

- à l'article L. 411-27 relatif aux obligations du preneur liées à l'utilisation du fonds pris à bail et régies par les dispositions des articles 1766 et 1767 du code civil, quant aux pratiques environnementales⁶²⁷;

- à l'article L. 411-28 relatif aux améliorations foncières réalisées par le preneur avec autorisation du bailleur;

- à l'article L. 411-29 relatif au retournement et à l'ensemencement des parcelles par le preneur avec autorisation du bailleur;

- à l'article L. 415-1 qui règle les obligations du preneur sortant et du preneur entrant relatives au maintien de l'état des lieux;

- à l'article L. 415-2 qui oblige le preneur à laisser les pailles et engrais de l'année, et le bailleur ne les ayant pas reçus, à les retenir suivant estimation;

- et à l'article L. 415-7 qui dispose que le preneur a le droit de chasser sur le fonds loué et que s'il ne désire pas exercer ce droit, il doit le faire connaître au bailleur.

⁶²⁷ V. J. Foyer, Présentation générale de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, RD rur. 2006, étude 2. V. Hubert Bosse-Platière, Fabrice Collard et Benjamin Travely, "Bail rural environnemental - Etude et formule", JCP N°7 du 15 février 2013, LexisNexis.

Les parties 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.

De même, le prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 % et les minima prévus au même article. Deux réponses ministérielles ont précisé que la majoration devait être appliquée sur les minima et maxima arrêtés par l'autorité administrative départementale pour les baux ruraux de neuf ans, et non sur les références des baux à long terme⁶²⁸.

On peut voir, dans ce caractère optionnel, la volonté pour le législateur de laisser l'agriculteur "apprécier les avantages de cette création et évaluer les inconvénients susceptibles d'en découler"⁶²⁹.

Quant à la cession dudit bail, le locataire, qui entend y procéder, notifie au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à peine de nullité de la cession et de résiliation du bail, un projet de cession mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et la date de la cession projetée.

Si le bailleur entend s'opposer pour un motif légitime au projet du preneur, il saisit le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai fixé par voie réglementaire. Le décret du 23 mars 2006⁶³⁰ a précisé que le délai est de deux mois. Passé ce délai, il est réputé accepter la cession. La cession ne peut intervenir au cours dudit délai, sauf accord exprès du bailleur. Il est à noter que l'article L. 411-74⁶³¹, qui, à titre principal, prohibe les pas-de-porte⁶³², n'est pas applicable aux cessions desdits baux.

⁶²⁸ Rép. Min.: JO Sénat, 13 avr. 2006, p. 1504; JOAN Q, 12 sept 2006, p. 9562.

⁶²⁹ J.-A. GRAVILLOU, *L'incessibilité du bail rural (de lege ferenda)*: JCP N 2005, 1284.

⁶³⁰ D. n° 2006-377, 23 mars 2006: JO 30 mars.

⁶³¹ La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014 ayant complété la seconde phrase du deuxième alinéa dudit article L411-74 par les mots "*et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points*".

⁶³² Il s'agit du versement d'une somme d'argent à l'occasion d'un changement d'exploitant. Cela permet de donner une valeur au bail et donc de libérer l'évaluation du fonds constitué avec des terres ainsi louées pour lui donner le prix de l'unité économique d'exploitation. Cette dérogation précise ne permet par contre pas au bailleur d'exiger du preneur entrant un pas-de-porte.

Ce bail suppose ainsi, avant d'être conclu, que chacune des parties mesure l'équilibre financier de l'opération en fonction, pour le preneur, des conditions prévisibles de cession de son exploitation et, pour le bailleur, de sa volonté de reprise du bien ou de non-renouvellement du bail.

Section III.- Les aides financières, quotas et droits au paiement unique

§1.- Les aides financières⁶³³

§2.- Le transfert des quotas

Les quotas peuvent se définir comme la quantité de lait qu'un producteur peut livrer annuellement à un « acheteur » sans subir de pénalité financière. Ce terme a été forgé par la pratique par analogie avec d'autres régimes de contingentement, alors que les textes font état de « la quantité de référence ».

S'agissant d'une réglementation communautaire destinée à s'appliquer dans des pays connaissant des systèmes juridiques différents, il n'existe dans les textes aucun élément de qualification. On peut tout au plus préciser qu'il s'agit d'autorisations administratives de mise en marché accordées à chaque producteur. Cependant, la limitation du droit à produire et son importance économique pour l'exploitation conduisent parfois, dans la pratique, à y voir un droit patrimonial, ce que contredisent les règles d'incessibilité traduites dans le régime des transferts.

Ainsi, le transfert des quotas est subordonné à plusieurs conditions:

A) Le transfert suppose l'acquisition d'un droit sur l'immeuble

⁶³³ Cf. supra "Les prêts bonifiés d'installation" et " La dotation d'installation aux jeunes agriculteurs" [La transmission entre vifs - Transmission immédiate - Obstacles à l'immédiateté de la transmission - Insuffisance de moyens financiers].

La transmission de l'entreprise agricole permettant l'acquisition d'un droit sur l'immeuble, répond bien à ce premier critère de transfert des quotas.

Ainsi, en la matière, la règle veut qu'en cas de vente, location, donation ou transmission par héritage d'une exploitation, la quantité de référence laitière correspondant à cette exploitation est transférée au (nouveau) producteur (C. rur., art. R. 654-101); il s'agit du principe du lien "quota-foncier".

Ce principe comporte cependant des exceptions:

- en cas d'éviction de l'exploitant (expropriation: C. rur., art. R. 654-108; résiliation du bail pour changement de destination: C. rur., art. R. 654-106; reprise pour exploiter: C. rur., art. R. 654-107),

- par application de la notion de subrogation (cas de remembrements et échanges),

- ou en cas de création de sociétés civiles de production laitière (possibilité de transférer les quantités de référence laitières sans apport ou mise à disposition des terres), cette exception pouvant éventuellement intéresser la transmission d'une entreprise agricole.

B) Le transfert exige la poursuite de l'activité laitière (C. rur., art. R. 654-101)

Il convient ici de préciser que la SAFER ne peut, à raison de son objet, avoir la qualité d'exploitant laitier. Afin de résoudre le problème posé par son intervention dans l'activité d'achat-revente, la quantité de référence est réservée au bénéficiaire du cessionnaire final, lequel est soumis, lorsque la rétrocession est réalisée, aux règles des articles R. 654-101 à R. 654-105 du code rural (C. rur., art. R. 654-109).

Il faut savoir que la disparition définitive du quota intervient lorsque le titulaire n'a pas utilisé durant 2 campagnes successives 70 % au moins de la quantité de référence individuelle dont il dispose (C. rur., art. R. 654-81). Ledit délai permet par exemple au bailleur, dont le locataire a quitté l'exploitation et qui n'envisage pas de créer une exploitation laitière, pour

conserver le quota, de ne pas voir disparaître celui-ci en attendant de trouver un locataire ou un acquéreur.

Enfin, l'exigence d'un transfert au profit d'un producteur laitier se traduit par le fait qu'en cas de changement de locataire, ou d'une vente par le bailleur après le départ de l'ancien fermier, le bailleur ne peut être considéré comme cédant un quota. Il n'en sera en effet jamais titulaire ; la demande sera formulée par le nouvel exploitant. Cela dit, on ne peut pas non plus affirmer que l'ancien exploitant cède son quota, car son accord n'est nullement nécessaire comme l'ont confirmé les tribunaux administratifs.

C) Le transfert exige la transmission d'une exploitation laitière (C. rur., art. R. 654-101)

Il est prévu à l'article R. 654-101 du code rural que le transfert de la quantité de référence laitière n'a lieu qu'au profit de celui qui « reprend » une exploitation.

Il est ensuite précisé dans le même texte que « par reprise d'exploitation, on entend la reprise de la totalité des terres, des bâtiments d'exploitation et du cheptel laitier correspondant à cette exploitation ».

Il apparaît donc que le seul transfert du foncier ne suffit plus à assurer la transmission du quota: il doit s'accompagner de la cession au successeur du capital d'exploitation ou du moins de son élément spécifiquement laitier qu'est le troupeau laitier.

Le principe ne suscite guère de difficultés dans le cas d'un exploitant en faire-valoir direct qui sera libre de céder son cheptel en même temps qu'il vendra ou donnera à bail ses immeubles.

Il convient néanmoins d'apporter une précision lorsque l'exploitant est preneur en place. En effet, le bailleur en cas de reprise, ou le locataire entrant, ne pourront bénéficier du transfert qu'en reprenant l'exploitation, c'est-à-dire en rachetant le cheptel laitier du preneur sortant. Or, ce dernier n'a aucune obligation de le céder: il acquiert donc par là-même un droit

discrétionnaire à autoriser le transfert, et éventuellement à le monnayer, sachant que l'article L. 411-74⁶³⁴ du code rural prohibe une telle situation.

Toutefois, les conséquences de la solution se trouvent indirectement tempérées par l'article R. 654-104 du code rural qui régit le transfert du quota en cas de transmission d'une ou plusieurs parties de l'exploitation. En effet, le transfert partiel du quota est en ce cas possible, sous réserve d'un prélèvement. Ainsi, la condition de reprise totale d'une exploitation ne conditionne que le transfert total du quota.

Quant aux actes juridiques donnant lieu à transfert de références, il s'agit des « actes de mutation foncière autorisés par le code rural » qui entraînent un changement d'exploitant. Cette notion d'acte « autorisé » est ambiguë: s'il s'agit de conventions visées par le code rural, la constitution d'usufruit ou le commodat ne permettrait pas le transfert. En revanche, la convention d'occupation précaire, prévue par l'article L. 411-2 du code rural, conduirait à ce résultat⁶³⁵. En fait, le critère se trouve ailleurs. Certes, les conventions doivent être licites au regard du code rural, mais la circulaire du 13 février 1996 modifiée (préc.) paraît prendre en compte leur caractère sincère, excluant donc les baux fictifs ou les contrats donnant lieu à l'exploitation des terres par un repreneur pour une courte durée.

En revanche, ce qui est certain, c'est qu'il n'y a pas transmission, mais continuité de l'exploitation, lorsqu'un époux remplace son conjoint à la tête de l'exploitation et il suffit, dans ce cas, de constater le seul changement de prénom du producteur de lait.

Quant aux effets du transfert, le Conseil d'État fait une application stricte du principe de dilution du quota, principe (soumis à exceptions) selon lequel le quota laitier n'est pas attaché à des terres déterminées mais à l'ensemble d'une exploitation (seules sont écartées les superficies jugées sans rapport possible avec l'exploitation laitière : bois, landes improductives, friches, étangs, cultures pérennes, c'est-à-dire vignes et cultures fruitières), qui vient de recevoir une confirmation éclatante dans une situation dans laquelle le retour au

⁶³⁴ La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014 ayant complété la seconde phrase du deuxième alinéa dudit article L411-74 par les mots "et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points".

⁶³⁵ Circ. DPEI/SDEPA/C 2005-4053, DGFAR/SDEA/C 2005-5039, 4 août 2005 annulant et remplaçant la Circ. DEPSE/SDSEA/C 96 N° 7006, 13 févr. 1996.

bailleur des terres données à bail avec un quota important ne s'est traduit que par la réattribution au propriétaire d'un quart de cette quantité de référence laitière⁶³⁶.

Il convient d'indiquer que des prélèvements sont effectués en cas de transfert partiel d'une exploitation ou de réunions d'exploitations (retour à la réserve nationale des quotas « particuliers », et prélèvement de 10 %) ou pour dépassement de seuil (article R. 654-103 du code rural) ; dans ce premier cas, il est à noter qu'un dispositif d'octroi d'une indemnité à l'abandon total ou partiel de la production laitière est mis en place sur la campagne 2008/2009 pour la région Lorraine⁶³⁷.

Enfin, précisons que les modalités de redistribution de quotas pour la campagne 2008-2009 viennent d'être définies⁶³⁸. Ainsi, un arrêté de « distribution livraison » en date du 7 mai 2008 détermine les règles d'attribution de quotas en provenance de la réserve nationale pour la livraison pour la période allant du 1er avril 2008 au 31 mars 2009. Une circulaire du ministère de l'agriculture en précise les modalités d'application (le dispositif étant inchangé concernant les ventes directes).

§3. - La liberté de constitution et de cession des droits à paiement unique (DPU)

De nombreux droits à produire sont attachés à l'exploitation et, suivant diverses modalités, susceptibles de se transmettre avec elle. La plupart de ces droits sont compris dans les droits au paiement unique. Nous n'envisagerons donc que ceux-ci.

A) Les droits à paiement unique

Les droits à paiement unique sont une arme puissante aux mains du preneur sortant.

La question des DPU est l'exemple type des difficultés d'adaptation de la législation communautaire au droit interne. En effet, même si un règlement doit être appliqué dans tout Etat-membre, sa bonne application peut nécessiter des mesures complémentaires prises par les

⁶³⁶ CE, 28 nov. 2007, N° 273568, Perret et a.

⁶³⁷ « Un producteur ne peut solliciter qu'une seule fois la cessation partielle (...) les demandes doivent être déposées à la DDAF au plus tard le 30 août 2008 » article paru dans *la liberté de l'est*, le 20 juillet 2008.

⁶³⁸ Circ. DGPEI/SDEPA/C 2008-4026, 5 juin 2008.

Etats-membres dans leur législation interne; il en va de même lorsque le règlement laisse une marge d'action aux Etats-membres: un rapport récent du Conseil économique et social intitulé "De l'élaboration de la législation communautaire à sa mise en œuvre du droit national" traite en profondeur du sujet⁶³⁹.

Les phases de la mise en œuvre nationale du règlement européen du 29 septembre 2003⁶⁴⁰ portant modification de la PAC ont été analysées dans une étude exhaustive⁶⁴¹. Un arrêté a exposé les critères de détermination de la nature d'un droit à paiement unique⁶⁴².

Ainsi, cette réforme présentait deux innovations majeures: le découplage de la production et des aides, et la création des droits à paiement unique (DPU), les DPU étant la conséquence du découplage des aides. Malgré le découplage, sous l'angle comptable, les DPU s'analysent en subventions d'exploitation⁶⁴³.

En la matière, l'agriculteur exploitant qui, pendant la période historique 2001-2002-2003, avait perçu des primes PAC pouvait en exciper, afin que lui soit attribué un certain nombre de DPU. Cette "subrogation réelle" aurait eu une portée relative, si elle ne s'était pas accompagnée de leur cessibilité, exprimée par l'article 46 du Règlement: "*Les transferts de droits au paiement, avec ou sans terre, peuvent se faire par vente ou toute autre cession définitive. En revanche, le bail ou toute autre transaction similaire est autorisé à condition que le transfert des droits au paiement s'accompagne du transfert d'un nombre équivalant d'hectares admissibles au bénéficiaire de l'aide.*" C'est par un biais inattendu que se trouvait mise en lumière l'indifférence du titre de mise en valeur des terres; à partir du moment où le découplage impliquait une dissociation de la production et des aides, fondée sur un critère chronologique, il était dans l'ordre des choses que la cessibilité s'ensuivît, à peine de contraindre le preneur à un engagement perpétuel tel que l'a prohibé la Révolution...

⁶³⁹ Catherine DUMONT, Conseil économique et social "De l'élaboration de la législation communautaire à sa mise en œuvre en droit national: contribution du Conseil économique et social à la réflexion, sur "Mieux légiférer", Journal officiel de la République française, avis et rapports du Conseil économique et social, septembre 2007.

⁶⁴⁰ Règl n°1782, 29 sept. 2003: JOUE 21 oct. 2003, complété par les règlements de la Commission n°795-2004 et 796-2004: JOUE 30 avr. 2004.

⁶⁴¹ J.-B. MILLARD, *Le régime de paiement unique: traits caractéristiques et réflexions, sur sa mise en œuvre nationale: RD rur.* janv. 2007, p.3.

⁶⁴² Arrêté du 2 avril portant application du décret 2006-1824 du 23 décembre 2006 pris pour l'application de l'article L.143-1 du Code rural: JO 19 avr. 2007.

⁶⁴³ V. *Les comptes nationaux provisoires de l'agriculture en 2006*, Rapport de la Commission des comptes de l'agriculture de la Nation, juill. 2007.

L'exploitant titulaire de DPU, tel que le preneur, est donc habilité à en disposer librement, et à tout moment: cela peut être à l'occasion de la transmission de son exploitation ou à la fin du bail, puisque lesdits droits découlent de sa qualité d'exploitant, et non des terres prises à bail, qui apparaissent comme leur cause incidente. C'est donc sans surprise que la cour d'appel de Bordeaux a débouté un bailleur qui prétendait à la restitution des DPU conséquemment à la résiliation du bail⁶⁴⁴.

Volontiers conflictuelle, la fin du bail rural se trouve donc, le cas échéant, compliquée par la patrimonialisation des DPU. En effet, les DPU ne manquent pas de susciter de multiples contentieux, tant au stade de leur détermination, qu'à celui de leur transfert⁶⁴⁵. A titre d'exemple, nous pouvons souligner que les terres éligibles pour la période historique ne correspondent pas forcément aux terres admissibles pour les DPU⁶⁴⁶. Il a pu être établi que le montant des aides découplées constituait un plancher pour le RENA (Revenu net d'entreprise agricole), qui est un des facteurs d'évaluation de l'économie agricole⁶⁴⁷, et qu'avec la mise en place des DPU, les aides directes indépendantes du niveau de production représentaient 55% du revenu agricole en 2006⁶⁴⁸. C'est aux économistes qu'est revenue l'analyse des effets de la réforme de la PAC sur les exploitations, en termes de productions et d'emploi, et la démonstration de leur effet négatif sur les installations, en raison de l'incertitude qui pèse sur leur avenir⁶⁴⁹.

Le dispositif de conditionnalité des aides, qui impose le respect de certaines pratiques, a pu être critiqué comme constituant une fin en soi, dans la mesure où "il met davantage l'accent sur les objectifs de moyens (exigences formelles) que de résultats, avec des liens encore variables entre les deux termes, ce qui rend peu lisible son utilité vis-à-vis des agriculteurs, mais aussi de la société civile (...)"⁶⁵⁰. Le décret du 29 novembre 2007 relatif à la

⁶⁴⁴ CA Bordeaux, 19 oct. 2006, Pourtout c/ Georges: Juris-Dat n° 317390; RD rur. mars 2007, note Fr. ROUSSEL, p.97.

⁶⁴⁵ B. MANDEVILLE, *Regard critique sur l'institution et le fonctionnement des droits à paiement unique*, RD rur. N° 349 - janvier 2007.

⁶⁴⁶ V. BORZEIX, S. CODRON, D. LAUREAU, S. SEBAN, *Pourquoi une nouvelle réforme de la politique commune? : Notes et études économiques*, août 2006.

⁶⁴⁷ M. DESRIERS, *L'agriculture française depuis cinquante ans: des petites exploitations agricoles familiales aux droits à paiement unique*: Agreste Cahiers juill. 2007.

⁶⁴⁸ M. DESRIERS, *Les aides agricoles s'émancipent de la production*: Agreste Primeur juill. 2007.

⁶⁴⁹ INRA " Prospective Agricole 2013".

⁶⁵⁰ X. POUX, B. RAMAIN, *Etude prospective stratégique de la conditionnalité des aides et évaluation ex ante de sa mise en œuvre*: ministère de l'agriculture et de la pêche, déc. 2006.

mise en œuvre de la conditionnalité pour 2007 ne contredit pas ces observations⁶⁵¹. Enfin, il convient de noter qu'une Instruction du 4 juillet 2007 envisage les règles d'imposition des DPU⁶⁵², et qu'un décret du 3 décembre 2007⁶⁵³ a apporté des précisions sur les incidences du changement de dénomination ou de statut du titulaire des DPU, l'affectation et l'accès à la réserve.

Nous allons voir que les transferts de DPU sont soumis à des prélèvements variant selon le type de transfert (avec ou sans foncier) et la nature du cessionnaire (nouvel installé...):

B) Application pratique du transfert des DPU

Les règles de gestion des transferts des DPU ont été précisées pour la campagne 2008; le ministère de l'agriculture a en effet, le 22 mai 2008, rappelé les principes généraux applicables pour tous les types de transferts de DPU⁶⁵⁴:

- les droits transférés sont les DPU notifiés en 2007 ;
- les DPU transférés sont localisés à l'échelon départemental ;
- les droits au paiement doivent être transférés entre agriculteurs ;
- les transferts doivent avoir une date d'effet antérieure ou égale au 15 mai 2008 ;
- ces transferts doivent avoir été déclarés à la DDAF/DDEA avant le 15 mai 2008 pour prendre effet en 2008 afin de donner lieu au paiement de l'aide découplée 2008.

Les DPU réserve font l'objet de modalités de transfert particulières puisqu'ils ne peuvent être transférés avant un délai de cinq ans suivant leur attribution que sous certaines

⁶⁵¹ D. n° 2007-16878, 29 nov. 2007, relatif à la mise en œuvre de la conditionnalité au titre de 2007 (*JO* 1^{er} déc. 2007).

⁶⁵² Instr. 4 juill. 2007, 5 E-3-07, et BF 10/07 Francis Lefebvre.

⁶⁵³ D. n° 2007-1705, 3 déc. 2007, portant application du Règlement (CE) n° 1782/2003 et modifiant le Code rural (*JO* 5 déc.).

⁶⁵⁴ Circ. DGPEI/SPM/C 2008-4023, 22 mai 2008.

conditions (fusions, scissions, changement de forme juridique, héritage, donation, mises à disposition, transfert entre conjoints, transferts en fin de bail).

1) Transferts opérés après le 16 mai 2006

Les DPU peuvent faire l'objet de deux types de transfert:

a) Transferts à titre définitif

Les cessions définitives de droits au paiement unique s'articulent en deux sous-catégories avec les transferts définitifs de DPU avec foncier, et les transferts définitifs de DPU sans foncier.

Une cession définitive de DPU est réalisée en accompagnement de foncier si le nombre de DPU cédés est inférieur ou égal au nombre d'hectares de terres agricoles cédées et localisées dans le département de localisation des DPU.

Une cession définitive de DPU sans accompagnement de foncier est réalisée lorsque le cédant cède des DPU à un acquéreur sans lui céder conjointement, de façon définitive, des hectares de terres agricoles localisées dans le même département de localisation que celui des DPU.

Ces transferts définitifs de DPU sont soumis aux principes suivants :

- ils peuvent s'opérer soit à titre onéreux, soit à titre gratuit ;

- ils sont en principe formalisés par la souscription d'une clause de cession définitive en utilisant le formulaire administratif correspondant. Seuls les héritages et les donations peuvent conduire à une substitution automatique des attributaires de DPU par subrogation. Pour les fusions, les scissions et les changements de dénomination ou de statut juridique, les clauses sont le seul moyen de transférer les DPU.

b) Transferts à titre temporaire

Les cessions temporaires de droits au paiement unique s'opèrent par bail ou par mise à disposition. Les baux et les mises à disposition de DPU sont soumis aux principes suivants :

- le bail et la mise à disposition de droits au paiement doivent toujours s'accompagner respectivement d'un bail ou d'une mise à disposition d'un nombre au moins égal d'hectares de terres agricoles ;

- les transferts de DPU par bail ou mise à disposition ne font l'objet d'aucun prélèvement.

Les DPU transférables par ce type de mouvement comprennent les DPU normaux, les DPU jachère et les DPU spéciaux détenus en propriété. En revanche, les DPU réserve ne peuvent pas, en principe, être loués.

2) Attribution des DPU par la réserve

Les modalités de mise en œuvre des programmes nationaux et départementaux ont été clarifiées.

La réserve de DPU, alimentée par la réduction linéaire et les prélèvements opérés sur certains transferts de DPU, permet l'attribution de DPU déterminés soit par des programmes nationaux, soit par des programmes départementaux. L'attribution de DPU effectués à partir de la réserve peut prendre deux formes différentes avec soit la création de nouveaux DPU réserve, soit la revalorisation de DPU déjà existants.

Les programmes nationaux d'attribution de DPU sont au nombre de quatre avec :

- le programme national « installation avec clause objectivement impossible » ;
- le programme national « prise en compte d'un engagement agro-environnemental » ;
- le programme national « arrachage » ;
- le programme national « grands travaux ».

Pour chacun de ces programmes, la circulaire⁶⁵⁵ du 22 mai 2008 précise de façon détaillée les conditions d'éligibilité, la définition de la dotation et l'enchaînement des événements.

Les programmes départementaux de dotation sont des programmes définis par chaque département, en fonction de priorités identifiées localement. La définition des programmes départementaux est réalisée en plusieurs temps. Leur élaboration doit être en cohérence avec les orientations définies au niveau national. Elle doit définir leur objet général, les critères d'accès, les modalités de calcul de la dotation octroyée, les modalités d'incorporation de la dotation et leur validation par l'échelon central. La formalisation des programmes départementaux prend la forme de la publication d'un arrêté préfectoral.

3) *Prélèvements de référence et transferts de foncier*

Comme nous l'avons dit, le taux de prélèvement applicable dépend du type de transfert et des caractéristiques de l'acquéreur.

Deux tableaux de synthèse, reproduits dans la circulaire précitée, récapitulent les différents taux de prélèvements applicables selon les différents transferts de DPU qui sont réalisés.

⁶⁵⁵ Circ. DGPEI/SPM/C 2008-4023, 22 mai 2008.

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

Ont été abordés dans ce chapitre les nouveaux outils juridiques de l'Entreprise Agricole, créés par la réglementation communautaire s'agissant des quotas et des droits au paiement unique et par la Loi d'Orientation Agricole N° 2006-11 du 5 janv. 2006, concernant le fonds agricole et le bail cessible.

Or en la matière, *"Les artisans de la loi pourraient répondre que le fonds agricole a un corollaire, le bail cessible hors cadre familial créé le même jour par la même loi. Mais à moins de convertir tous les baux en cours en baux cessibles, ce qui ne paraît guère réaliste, on ne voit pas comment le fonds agricole pourrait devenir cette enveloppe juridique que le législateur de 2006 appelait de ses vœux⁶⁵⁶. La vraie réforme – toujours repoussée – consisterait à remettre en cause le vieux principe d'incessibilité du bail à ferme. Mais la question est sensible, elle supposerait une renégociation de l'équilibre contractuel (quel est le prix du bail?) que les parties ne souhaitent peut-être pas⁶⁵⁷".*

En outre, le législateur en 2006 n'a pas prévu explicitement le mode de calcul de l'indemnité de non renouvellement du bail cessible afin que bailleur et preneur puissent dès le commencement du bail évaluer les futurs risques pécuniaires liés à l'échéance dudit bail cessible, ce qui n'a pas incité la conclusion de tels baux.

Dans la pratique, le statut de l'entreprise agricole ne s'est donc pas vu profondément modifié par la création de ces différents outils.

⁶⁵⁶ V. toutefois, *de lege ferenda*, les intéressantes propositions du 105ème Congrès des notaires de Maîtres X. Gasselien et E. Clerget consistant à rendre cessible le bail rural soumis au statut du fermage uniquement à l'occasion de la transmission du fonds créé pour l'occasion.

⁶⁵⁷ Hubert BOSSE-PLATIERE, Fabrice COLLARD, Benjamin TRAVELY, Thierry TAURAN, Benoît GRIMONPREZ DROIT RURAL - *Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013, p. 40.

Reste que "dans le communiqué de presse du ministère de l'agriculture qui accompagnait la présentation du projet de loi d'orientation agricole au Conseil supérieur d'orientation et de coordination de l'économie agricole (CSO), le 29 mars 2005, il était annoncé la création d'un fonds agricole "à l'instar du fonds de commerce". Cette comparaison, si elle est sous-jacente dans la loi, n'a pas été reprise expressément dans l'exposé des motifs qui indiquait que, par ce fonds destiné "à promouvoir une démarche d'entreprise", il s'agissait "d'appréhender l'ensemble des facteurs de production, qu'ils soient corporels ou incorporels, de manière globale en tant qu'unité économique apte à dégager un revenu. Ceci est de nature à clarifier les liens entre patrimoine privé et capital, et surtout à faciliter les transmissions et la transparence des opérations. Ce fonds agricole pourra être nanti⁶⁵⁸".

Nous verrons plus loin dans cette étude quelles propositions pourraient être faites en faveur du bail cessible et de son corollaire, le fonds agricole (au-delà du seul nantissement prévu par la loi) dans le but d'une transmission réussie, comme il en va du fonds de commerce et du droit au bail pris dans leur globalité.

⁶⁵⁸ J. HUDAULT, *Introduction – Dossier XXVème congrès de l'Association Française de Droit Rural*, Revue de Droit Rural n°369, janvier 2009, dossier 2, LexisNexis.

CONCLUSION DU TITRE PREMIER

A l'heure actuelle, l'entreprise agricole, par le biais des nouveaux outils juridiques mis en place ne voit toujours pas jaillir la véritable reconnaissance qui faciliterait pourtant sa transmission... à moins d'embrasser la forme sociétaire.

"Tout cela ne doit pas faire oublier que la société ne constitue pas la réponse à tous les problèmes et qu'elle engage l'avenir et la succession. Elle est le fruit d'une réflexion globale faisant intervenir des aspects aussi divers que l'aspect humain, juridique, fiscal ou social. Méconnaître cet aspect risque d'entraîner les intéressés vers des situations qu'ils ne maîtriseront plus. Aucune construction juridique, si satisfaisante soit-elle, ne résiste à des relations conflictuelles. Comme tout projet, il y a des limites qu'il faut connaître pour mieux en surmonter les difficultés"⁶⁵⁹.

Ce titre premier n'a pas traité de l'EIRL (entreprise individuelle à responsabilité limitée) en vigueur depuis le 1er janvier 2011 mais pour le moment figure d'exception dans la pratique, qui apporte un nouveau statut aux entrepreneurs individuels, qu'ils soient créateurs ou qu'ils exercent déjà une activité commerciale, artisanale, libérale ou agricole. A ce titre, l'EIRL permet la séparation du patrimoine personnel, et de celui professionnel affecté à l'exercice de l'activité professionnelle, sans création d'une personne morale (ladite EIRL pouvant opter soit pour le régime de l'impôt sur le revenu soit pour celui de l'impôt sur les sociétés).

En effet, *"quelle adéquation peut-on espérer en agriculture, le projet ayant été presque exclusivement conçu pour les entrepreneurs commerçants, artisans, et aussi libéraux?"⁶⁶⁰.*

⁶⁵⁹ J. LACHAUD et L. MANTEAU, *Les sociétés en agriculture*, Editions France Agricole, 4ème édition, p.343.

⁶⁶⁰ R. LE GUIDEDEC, *EIRL en agriculture*, Revue de Droit Rural, LexisNexis – Avril 2010.

En outre, dans la pratique, le fonds agricole étant à ce jour toujours délaissé, comment alors pouvoir donner de l'impulsion à l'EIRL agricole, dont le principal élément constitutif serait à juste titre le fonds agricole lui-même?

Enfin, quid de son utilité lors d'un emprunt bancaire au profit d'une EIRL agricole, si les établissements bancaires continuent d'exiger la caution personnelle de l'exploitant agricole ou une sûreté réelle sur un bien non affecté (type logement de l'exploitant agricole)?

En dehors de toute forme sociétaire, comment réformer l'Entreprise Agricole afin de voir son statut véritablement reconnu? Quelles conséquences sur sa transmission?

TITRE II.- LA RECONNAISSANCE DE L'ENTREPRISE AGRICOLE, VERS UNE LIBRE TRANSMISSION

Sur un plan économique, la doctrine comme les milieux professionnels agricoles parlent traditionnellement d'"agriculture à deux vitesses"⁶⁶¹: le terme d'"entreprise" désigne une unité performante et compétitive, pouvant affronter la concurrence internationale du marché agricole.

L'on y voit une structure juridique, sociétaire ou non, qui tend à la rapprocher de l'exploitation commerciale.

Elle tient de l'agriculture "performante".

A l'opposé, on trouve le modèle de l'exploitation familiale, de type traditionnel, modèle qui paraît aujourd'hui dépassé, et qui tient de l'agriculture "assistée".

Sur un plan juridique, ladite distinction n'avait, jusqu'à 2006⁶⁶², aucune signification, et la loi n'utilisait pas le terme d'"entreprise", mais celui d'"exploitation" (mot ambigu désignant à la fois l'activité agricole, et l'unité de production qui la réalise).

Nous envisagerons donc les raisons profondes de cette absence d'universalité juridique (de droit) qui s'opposaient, avant cette loi, à la reconnaissance juridique de l'entreprise agricole, avant d'examiner l'apport de ladite loi en la matière, et les éléments qu'il conviendra encore de réformer (Chapitre I), afin d'obtenir, à terme, une libre transmission des entreprises agricoles, comme c'est le cas en matière commerciale (Chapitre II).

⁶⁶¹ V. notamment: L. Lorvellec, Droit rural: Paris, éd. Masson, 1988, p.5.

⁶⁶² Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 précitée.

Chapitre I.- Quelle reconnaissance pour quel statut?

M. Michel de Juglart⁶⁶³ posait déjà un constat: "*quel est l'état du droit positif en ce qui concerne cette analyse des éléments constitutifs et de la nature de l'exploitation rurale? On a relevé avec beaucoup de finesse l'effort de la jurisprudence en vue d'inclure dans le cadre juridique de l'exploitation rurale le plus grand nombre possible d'exploitations. Nos tribunaux n'ont pas hésité ainsi à conférer le caractère rural à des baux portant non seulement sur des exploitations forestières, horticoles ou maraîchères, ce qui ne prêtait guère le flanc à la controverse, mais aussi sur l'utilisation des droits de chasse⁶⁶⁴ et de pêche⁶⁶⁵ jouant ici le rôle d'héritages affermés. Cette dernière solution est tout à fait remarquable en ce qu'elle met en relief, pour la détermination de l'exploitation rurale, le rôle joué par les éléments incorporels. L'accent a d'ailleurs été mis, à ce propos, sur le "but économique" poursuivi par les parties contractantes⁶⁶⁶, ce qui est nouveau dans l'analyse juridique des prérogatives de l'exploitant⁶⁶⁷".*

Or depuis, des étapes restent encore nécessaires à la reconnaissance juridique d'une telle entreprise agricole, nous verrons tout d'abord lesquelles (section I), avant de faire quelques propositions en vue d'un véritable statut à conférer à l'Entreprise Agricole (section II).

Section I.- Des étapes encore nécessaires à la reconnaissance juridique de l'Entreprise agricole

§1.- Le statut du fermage, obstacle préexistant

Traditionnellement, la doctrine opérait, au sein de l'exploitation, une distinction entre l'universalité constituée par l'ensemble des biens réunis par l'exploitant afin d'exercer son

⁶⁶³ M. de Juglart, *L'exploitation rurale*, Juris-Classeurs-Librairie, Librairie de la Cour de Cassation, 25-27 place Dauphine – PARIS (1er) 1949.

⁶⁶⁴ Com. Sup. Cass., 1er mars 1923, D. P., 1924. 1. 221, et surtout Cass. Req., 13 avril 1899; D., 1899. 1 598.

⁶⁶⁵ Trib. Civ. Somme, 17 nov. 1927, D. H., 1928, 112.

⁶⁶⁶ Trib. Civ. Somme, 17 nov. 1927, *précité*.

⁶⁶⁷ On a même songé à faire de l'énergie électrique, force de la nature, une exploitation rurale.

activité, de la terre lui servant de support⁶⁶⁸, la raison à cette universalité uniquement "de fait" tenant à certains éléments incessibles (ils ne pouvaient faire l'objet d'un "commerce" juridique).

En effet, s'opère la distinction entre:

- les éléments cessibles, qui sont majoritairement des biens corporels -le cheptel mort et vif (animaux, tracteurs, instruments aratoires, matériel, fourrage, récoltes) et les stocks- et minoritairement des éléments incorporels -la clientèle des "produits de la ferme", les droits qui découlent des limitations de productions instituées par l'Union Européenne, et les droits à paiement unique (Le DPU, rappelons-le, est une aide découplée, liée non plus à la production, mais à la surface et à l'existence d'une référence historique de soutiens effectivement perçus sur l'exploitation. Les Droits à Paiement Unique peuvent être cédés avec ou sans terre. Cependant, des prélèvements sont opérés sur leur valeur unitaire, notamment s'ils sont transférés sans accompagnement de foncier⁶⁶⁹).

- et les éléments incessibles, par conséquent sans valeur patrimoniale⁶⁷⁰ (uniquement pourvus d'une valeur économique), qui sont constitués exclusivement de biens incorporels: le bail, et les créances par anticipation (pailles et engrais, ainsi que fumures et arrières fumures incorporées au sol, assimilés aux indemnités pour améliorations culturales⁶⁷¹), ces dernières étant des éléments corporels au cours de l'exploitation, et se transformant en créances à l'expiration de celle-ci.

Ainsi, sauf à rentrer dans le capital d'une société d'exploitation, tous ces éléments, cessibles ou incessibles, ne pouvaient, dans le cadre du statut du fermage, constituer une unité juridique.

⁶⁶⁸ Il s'agit du concept Italien d'Azienda, par application des articles 2225 et s. du Code civil Italien.

⁶⁶⁹ F. Delorme et Ph. Gossein, *Les droits à paiement unique*: Defrénois, 2005, n°5, p.385.-V. Également le colloque sur les DPU dans la RD rur. 2005, n°334.

⁶⁷⁰ Cass. Soc., 27 févr. 1958: JCP G 1958, II, 10892, note Ourliac et de Juglart.

⁶⁷¹ Ces éléments ont été assimilés aux indemnités pour améliorations culturales (qualifiées en pratique par les experts d'"indemnités culturales") depuis un revirement spectaculaire de la Cass. 3è civ., 7 déc. 1983, Trannin: Gaz. Pal. 1984, 1, p. 258, note J. Hudault. -Cass. 3è civ., 27 mars 1985, Fiévet: JCP N 1986, II, p. 38, obs. J.-P. Moreau, ce qui a permis à la Haute Juridiction de les déclarer *ès qualités* soumis au principe de l'interdiction des cessions.

Aussi, les exploitations agricoles ne pouvaient faire l'objet de "cessions en bloc" ou de nantissements avant la loi du 5 janvier 2006, alors que certains des biens les composant avaient la possibilité d'être nantis ou warrantés.

Envisageons les causes de cette absence d'universalité qui paralysaient la reconnaissance juridique de l'entreprise agricole, lesdites causes tenant essentiellement au statut du fermage.

A) Les obstacles d'ordre juridique à la reconnaissance de l'entreprise

L'ancien droit faisait déjà prévaloir les immeubles sur les meubles, ce qui explique un certain rejet de la *propriété culturale*, notion dégagée par Octave Bajeux dans sa thèse soutenue à Lille en 1945 qui proposait de reconnaître à l'exploitant un droit de propriété propre sur son exploitation, distinct de la propriété immobilière du sol. Cette idée a, d'ailleurs, trouvé écho au sein des représentants de l'agriculture céréalière et de la viticulture champenoise, tentés de dissocier les éléments d'exploitation (matériels, semences, engrais, récoltes, liquidités, créances contre le bailleur, plantations et marque) du fonds qui en est l'objet.

Puis, malgré le courant doctrinal qui s'est développé au lendemain du statut du fermage, cette dissociation n'a pas été instituée par le législateur ; l'explication historique provient du cheminement qui a abouti à la rédaction de l'article 544⁶⁷² du Code civil, conçu comme une véritable réaction contre la propriété féodale et un retour à la propriété romaine. Ainsi, en admettant la cessibilité du bail, on craignait la superposition de deux droits de propriété distincts sur un même bien, et donc le rétablissement de la propriété féodale du double domaine⁶⁷³ contre laquelle s'était élevée l'Assemblée Constituante de 1789 puis les rédacteurs du Code civil, ce qui aurait pu démolir toute la construction juridique de la propriété depuis la Révolution Française.

⁶⁷² Article 544 du Code civil (créé par la loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804): "La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements".

⁶⁷³ Cf. *La fonction écologique de la propriété agricole* dans la RD rur. 1998, p.271 et *Le Code Napoléon et le droit rural* dans la RD rur. 2006.

Envisageons maintenant, sur un plan purement juridique, quelles sont les raisons de cette absence d'universalité qui annihilent, de ce fait, la possible existence juridique de l'entreprise agricole.

1) Rigidité des dispositions applicables au statut du fermage

a) Des dispositions civiles

En droit rural, le "droit au bail" désigne l'ensemble des prérogatives protectrices du preneur, instituées par le statut du fermage.

Ainsi, les dispositions applicables à ce statut, sanctionnées par la jurisprudence, ont pour finalité d'empêcher le droit au bail de tomber dans le commerce juridique.

Aussi, l'article L 411-35 du Code rural précité prohibe toute cession de bail, sauf exception familiale (cas où la cession est consentie par le preneur, avec l'agrément du bailleur, au profit de son conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou à ses descendants) ou tempérament (cas où le preneur adhère à une société d'exploitation agricole), le tout, sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial instituées par la loi du 5 janvier 2006.

De même, toute sous-location est interdite. Toutefois, le bailleur peut autoriser le preneur à consentir des sous-locations pour un usage de vacances ou de loisirs (chacune de ces sous-locations ne peut excéder une durée de trois mois consécutifs).

C'est cette inaccessibilité qui rend tous les éléments constitutifs du bail indisponibles, un preneur n'ayant pas la possibilité de renoncer par avance au statut protecteur du fermage (mais seulement une fois le droit acquis⁶⁷⁴), sous peine de sanctions légales (substitution à la loi des parties des règles applicables au statut en matière de durée et de renouvellement du bail;

⁶⁷⁴ Il s'agit du principe de la validité des renonciations aux droits acquis: Cass. Soc., 7 nov. 1947: Gaz. Pal. 1948, 1, p.90.

nullité de l'opération en cas de fraude au droit de préemption du preneur ou de la SAFER, avec allocation éventuelle de dommages et intérêts; répétition de l'indu en cas de changement d'exploitant).

b) Des dispositions fiscales

Dans la pratique, la transmission d'entreprise doit s'effectuer par le biais de plusieurs actes juridiques, la raison provenant de la dualité du régime fiscal applicable à la mutation des meubles et des immeubles, que nous avons précédemment étudié.

Ainsi, en cas de faire-valoir mixte (système le plus courant), le cédant doit s'atteler à deux opérations juridiques:

- pour la partie qu'il loue, il est tenu de résilier le bail ou renoncer à son renouvellement,

- et pour la partie dont il dispose en propriété, étant donné la différence de régime moins onéreux pour les mutations mobilières que pour les mutations immobilières, s'opère une distinction:

- Concernant les immeubles ruraux, s'opérera une mutation à titre onéreux: il sera réalisé un acte de vente, soumis, rappelons-le, au taux de droit commun de 5,80665% (article 1594 D du CGI) et 0,71498% pour le taux réduit (article 1594 F quinquies du CGI).
- Concernant le matériel et le cheptel, sera réalisée une "cession de cheptel", taxée au droit fixe prévu par l'article 732⁶⁷⁵ du CGI. En effet, l'article 732 al 1 dispose que les actes constatant la cession de gré à gré de cheptel et autres objets mobiliers (capital d'exploitation) dépendant d'une exploitation agricole sont enregistrés au droit fixe de 125 euros

⁶⁷⁵ Article modifié par la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 - art. 6 (V) JORF 31 décembre 2006.

lorsque cette cession n'est pas corrélative à la vente totale ou partielle des terres.

Ceci explique donc l'intérêt de dissocier ces deux éléments, et ce, même dans l'hypothèse d'un faire-valoir direct total, quand le matériel et le cheptel du propriétaire exploitant pourraient être assimilés à des immeubles par destination (par application de l'article 524 du Code civil) et ainsi donner lieu à une "vente en bloc".

En la matière, il a déjà été décidé par la chambre commerciale de la Cour de cassation, dans un arrêt *Vecten* du 28 novembre 1984⁶⁷⁶, qu'il convenait d'assujettir au droit fixe (de 125 euros actuellement) une cession de fumures et d'arrières fumures et autres indemnités d'améliorations culturales, ainsi que le soutenait un contribuable au Fisc (l'administration des finances prétendait, elle, n'appliquer ce droit fixe qu'à la partie de l'acte portant sur la cession du cheptel, et soumettre l'autre partie du prix afférent aux indemnités culturales au droit proportionnel de l'ancien article 701 du CGI).

La Cour de cassation a, ainsi, refusé d'appliquer aux fumures et remboursements d'améliorations payées par le preneur à l'entrée, une qualification immobilière, plus onéreuse pour le contribuable.

Les éléments mobiliers de l'entreprise agricole font donc l'objet d'une taxation seule et unique, ainsi que cette décision l'a rappelé, un régime fiscal propre aux cessions *in globo* de l'exploitation agricole (en tant que propriété incorporelle) n'ayant toujours pas été amorcé.

c) Des dispositions pénales

Le Code de l'environnement regroupe les délits relatifs à la protection de la nature.

Concernant le Code rural, l'article L 411-74, rappelons-le, dispose que sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30.000€ ou de l'une des deux peines seulement, 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

⁶⁷⁶ Cass. Com., 28 nov. 1984: Gaz. Pal. 1985, 2, pan. p.378, note J. Hudault; JCP G 1985, II, 137, note Thuillier.

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.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition. Elles sont majorées d'un intérêt calculé à compter de leur versement et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points⁶⁷⁷ⁿ.

En cas de reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci, l'action en répétition peut être exercée dès lors que la somme versée a excédé ladite valeur de plus de 10 %.

L'action en répétition exercée à l'encontre du bailleur demeure recevable pendant toute la durée du bail initial et des baux renouvelés qui lui font suite ainsi que, en cas d'exercice du droit de reprise, pendant un délai de dix-huit mois à compter de la date d'effet du congé.

En la matière, ladite sanction s'est avérée d'une efficacité relative, puisqu'elle n'a pas empêché la poursuite de pratiques telles que la cession de fumures ("pas de porte"), coutume des Flandres (ainsi que l'ont relevé en leur temps Paul Ourliac et Michel de Juglart⁶⁷⁸) pourtant interdite depuis le revirement de la jurisprudence Trannin-Fiévet, que nous venons de citer⁶⁷⁹.

2) Aspects fondamentaux du contrôle des structures

A l'heure actuelle, le bailleur n'est pas libre dans le choix de son preneur, puisque celui-ci doit être autorisé par le contrôle des structures.

Il en va même ainsi dans le cadre de la transmission du bail rural à cause de mort, qui reste subordonnée au respect par l'ayant droit de la législation relative au contrôle des

⁶⁷⁷ La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014 ayant complété la seconde phrase du deuxième alinéa dudit article L411-74 par les mots "et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points".

⁶⁷⁸ P. Ourliac et M. de Juglart, *La propriété culturale*: JCP G 1962, I, 1683.

⁶⁷⁹ Cass. Soc., 27 févr. 1958: JCP G 1958, II, 10892, note Ourliac et de Juglart, revirement suite à l'arrêt de la cour d'appel de Douai et la Cour de cassation Cass. Soc., 19 déc. 1952, Werkeyne: Bull. civ. 1952, IV, n° 939. - Sur cette question, V. Revue de Droit rural, Les revues Jurisclasseur LexisNexis n° 157 et 158.

structures, comme l'a rappelé à propos d'un arrêt rendu par la cour de cassation le 24 avril 2013, Monsieur Hubert Bosse-Platière⁶⁸⁰.

Et dans l'hypothèse où le propriétaire use de sa faculté de reprise (sachant qu'il y a comme cas de reprises limitativement énumérés, celle pour exploiter basée sur l'art. L. 411-58 c. rur., celle pour construire une maison d'habitation ou agrandir ses dépendances foncières pour soi ou les membres de sa famille jusqu'au 3ème degré par application de l'art. L. 411-57 c. rur., celle pour raison d'urbanisme par application de l'art. L. 411-32 c. rur., celle effectuée par le bailleur exploitant de carrière d'après l'art. L. 411-67 c. rur.) en mettant fin au bail en vue de l'exploiter personnellement ou d'en faire assurer l'exploitation par un proche (descendant, conjoint, ou partenaire de PACS), le contrôle des structures doit également intervenir...c'est ce dernier cas de "reprise pour transmettre" qui nous intéressera plus particulièrement.

A noter que les autres cas particuliers de reprise précités n'entrent pas dans le champ structuraliste.

En outre, deux autres cas de reprise "conventionnelle" provoquent le contrôle des structures; en effet, l'article L411-6 du code rural dispose qu' *"au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année (clause de reprise sexennale) suivant ce renouvellement au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés, qui devront exploiter personnellement dans les conditions fixées à l'article L. 411-59.*

Lorsqu'une clause de reprise en cours de bail figure dans le bail initial ou le bail renouvelé, elle ne peut s'exercer que dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède, sauf s'il s'agit d'un bail conclu ou renouvelé au nom du propriétaire ou d'un copropriétaire mineur, qui peut, à compter de sa majorité ou de son émancipation, exciper à son profit de la clause inscrite dans le bail à l'expiration de chaque période triennale (clause de reprise triennale) en vue d'exploiter personnellement dans les conditions susmentionnées.

⁶⁸⁰ Cass. 3e civ., 24 avr. 2013, n° 12-14.579 : JurisData n° 2013-007894 ; Dict. perm. Entreprise agricole, bull. 464, p. 2, comm. V. Barabé-Bouchard; La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 50, 13 Décembre 2013, 1293; "De la jurisprudence à la pratique notariale", Chronique rédigée par : Jean-Jacques Barbieri Professeur à l'université de Toulouse I Capitole, et Hubert Bosse-Platière professeur à l'université de Bourgogne.

Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur deux ans au moins à l'avance dans les formes prescrites à l'article L. 411-47.

La clause de reprise dont il est fait état au présent article ne peut s'exercer à l'encontre d'un preneur se trouvant dans l'une des situations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 411-58 du présent code".

En la matière, le régime d'autorisation reste la règle, malgré les dispositions de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 qui étend le régime de la déclaration (régime dérogatoire au régime d'autorisation administrative qui permet d'effectuer une simple déclaration plutôt que de demander une autorisation d'exploiter). Il convient à ce titre de noter qu'aucune proposition de loi n'a été déposée pour faire disparaître le contrôle des structures dans le cadre de cette transmission d'entreprise agricole à un proche parent...le contrôle des structures pouvant pourtant constituer un frein à la liberté de transmission des entreprises agricoles.

En outre, le contrôle des structures viendra même s'appliquer dans le cadre des reprises "différées", quand un bien a été préalablement échangé, celui-ci ne pouvant faire l'objet d'une reprise que 9 ans après un échange (art. L411-61 du code rural), ou encore quand un tiers acquéreur peut, pendant le délai d'exercice du droit de préemption par le preneur, joindre à la notification une déclaration par laquelle il s'oblige à ne pas user du droit de reprise pendant une durée déterminée (article L412-8 alinéa 5 du code rural).

L'article L331-2 du code rural expose ainsi les opérations qui relèvent du contrôle des structures. La loi procède ainsi par rattachement inductif de toute situation, aux cas de contrôle qu'elle détermine. Et c'est le statut du fermage qui détermine la relation entre la reprise (avant transmission) et le contrôle des structures.

Ainsi, les opérations qui relèvent du contrôle doivent concerner certains cas d'installation, d'agrandissement et de réunion d'exploitations (sans que ces opérations ne puissent aboutir à un démembrement ou une suppression, article L331-1 du code rural), lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur départemental des structures.

Ce seuil est compris entre une et deux fois l'unité de référence définie à l'article L. 312-5 (surface qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation, différente selon les départements).

Le législateur a d'ailleurs relevé le seuil légal de contrôle, mais malgré ce rehaussement, il reste difficile dans la pratique d'échapper au contrôle des structures, ce qui peut être considéré comme un obstacle à la reconnaissance de l'entreprise agricole.

Le paragraphe II dudit article L331-2 du code rural apporte un tempérament au régime d'autorisation d'exploiter du paragraphe I en énonçant qu'*"est soumise à déclaration préalable la mise en valeur d'un bien agricole reçu par donation, location, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus, lorsque les conditions suivantes sont remplies:*

1° Le déclarant satisfait aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle mentionnée au 3° du I ;

2° Les biens sont libres de location au jour de la déclaration ;

3° Les biens sont détenus par ce parent ou allié depuis neuf ans au moins.

Pour l'application des présentes dispositions, sont assimilées aux biens qu'elles représentent les parts d'une société constituée entre les membres d'une même famille.

Les opérations réalisées par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural autres que celles prévues au 7° du I sont également soumises à déclaration préalable."

La prudence doit être dans la pratique de rigueur en matière de société, où lorsque les terres sont destinées à être exploitées dès leur reprise dans le cadre d'une société et si l'opération est soumise à autorisation, celle-ci doit être obtenue par la société (article L411-58 du code rural avant dernier alinéa).

En outre, l'article L411-60 du code rural dispose que les personnes morales, à la condition d'avoir un objet agricole, peuvent exercer le droit de reprise sur les biens qui leur ont été apportés en propriété ou en jouissance, neuf ans au moins avant la date du congé, et sans condition de délai pour les GAEC ou sociétés constituées entre conjoints, partenaires d'un pacte civil de solidarité, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Dans ce dernier cas, la transmission familiale après reprise s'en voit facilitée grâce au législateur, sachant que la jurisprudence a précisé que le caractère familial s'appréciait au moment du congé, et non à celui de son effet⁶⁸¹.

La Cour de cassation a apporté le 21 mai 2014⁶⁸² une précision importante en la matière en énonçant que la condition de détention depuis plus de neuf ans par un membre de la famille ne pouvait pas s'entendre d'une simple détention de la nue-propriété, et en se penchant sur le cas de la reprise dans le cadre d'une société, cas courant du fils du propriétaire des terres qui souhaite les reprendre pour les exploiter au travers d'une société. Aussi a-t-elle cassé un arrêt de la Cour d'appel d'Amiens du 20 décembre 2012 ayant retenu qu'une société, en l'occurrence une SCEA, n'était pas dans l'obligation de solliciter une autorisation d'exploiter "*dans la mesure où M. D pouvait bénéficier du régime de la déclaration*"; en effet, d'après elle, "*la Cour d'appel a violé l'article L. 411 58 du code rural et de la pêche maritime*".

Ainsi, "*c'est à la société qu'il revient de disposer de l'autorisation d'exploiter, et cette dernière ne peut remplir les conditions du régime déclaratif (elle n'est pas un membre de la famille du propriétaire)*".

Mais le texte de la loi d'avenir pour 2014⁶⁸³ sur le contrôle des structures précise que « *la constitution d'une société n'est toutefois pas soumise à autorisation préalable lorsqu'elle résulte de la transformation, sans autre modification, d'une exploitation individuelle détenue par une personne physique qui en devient l'unique associé exploitant ou lorsqu'elle résulte de l'apport d'exploitations individuelles détenues par deux époux ou deux personnes liées par un pacte civil de solidarité qui en deviennent les seuls associés exploitants* ».

⁶⁸¹ Cass. 3ème civ. 15 juin 2005, bull. civ. n° 131 ; Rev. Loyers 2005, 505, note B. Peignot.

⁶⁸² Cass. 3è civ., 21 mai 2014, n°13-14851, publié au bulletin des arrêts des chambres civiles.

⁶⁸³ Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014.

Adopté conforme par l'Assemblée Nationale en seconde lecture, ce texte ne changera plus. Sous réserve d'une éventuelle censure du Conseil Constitutionnel, il sera donc promulgué en l'état.

Reste que dans la pratique, c'est le respect du contrôle des structures qui alimente la majeure partie du contentieux rural, aussi bien:

- Judiciaire, en cas de reprise avant transmission par exemple, quant aux conditions de forme et de fond du congé ou à ses suites, la compétence revenant exclusivement au Tribunal paritaire des baux ruraux, "*le preneur disposant alors d'un contrôle a priori enfermé dans un délai de forclusion de quatre mois(...) et d'un contrôle a posteriori qui ne trouve à s'appliquer que si le contrôle a priori n'a pas empêché la reprise dans l'hypothèse où le bénéficiaire ne remplit pas les conditions mises à sa charge durant les neuf ans qui suivent la date d'effet du congé*", comme l'explique Madame Marie-Odile GAIN⁶⁸⁴.
- Qu'administratif, le tribunal administratif vérifiant la légalité des décisions prises par l'administration en matière de contrôle des structures (autorisation ou déclaration, etc..), le schéma directeur départemental des structures agricoles déterminant les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation et fixant les conditions de la mise en œuvre des dispositions applicables au contrôle des structures (article L312-1 du code rural), et plus spécifiquement aussi bien en cas de reprise avant transmission, qu'en cas de préemption du fermier avant transmission...

...contentieux qui, on le constate, ne peut que constituer un obstacle à la reconnaissance de l'entreprise agricole eu égard au ralentissement subséquent de sa transmission.

B) Un droit d'ordre public

⁶⁸⁴ LE CONTRÔLE DES STRUCTURES ET LA REPRISE DES BIENS LOUES-ASPECTS FONDAMENTAUX-AFDR Congrès 2008, par Marie-Odile GAIN docteur en droit privé, consultant en droit rural au Cridon Nord-Est.

L'article 6 du Code civil dispose qu'on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs.

L'ordre public est une limite à l'autonomie de la volonté.

L'ordre public limite la liberté contractuelle, les parties ne pouvant déroger aux dispositions d'ordre public.

La loi peut expressément indiquer qu'elle s'applique nonobstant toute disposition contraire. Sinon c'est la jurisprudence qui détermine si un texte est d'ordre public.

Le Doyen Jean CARBONNIER explicite ainsi cette autonomie de la volonté: "*dans la formation du contrat, l'individu a une double liberté : contracter (c'est l'option fondamentale) mais encore et surtout déterminer à son gré le contenu du contrat*⁶⁸⁵"., le tout, dans la limite de l'article 6 du Code civil précité.

On distingue:

- l'ordre public de protection et l'ordre public de direction.

- Ordre public de protection: il protège des intérêts variés. il s'agit en général d'une partie faible, comme le consommateur ou le non professionnel face au professionnel, comme le locataire face au bailleur.
- Ordre public de direction: il s'était largement développé avec le dirigisme. Il a pour objet de protéger les intérêts généraux de la collectivité. Il en est ainsi par exemple de règles du droit public économique

⁶⁸⁵ CARBONNIER J. droit civil T.4 les obligations PUF 1996 p.26.

- et l'ordre public interne et l'ordre public international, comme leur nom l'indique explicitement.

Nous envisagerons uniquement l'ordre public entendu largement, c'est-à-dire "l'ordre public interprété de manière extensive".

Ainsi, dans une définition large, l'ordre public correspond à l'ensemble des exigences fondamentales considérées comme essentielles au fonctionnement des services publics, au maintien de la sécurité ou de la moralité, à la marche de l'économie ou même à la sauvegarde de certains intérêts particuliers primordiaux.

Pour bien en comprendre le concept, prenons l'exemple des "marques" pouvant faire partie d'un fonds agricole; ainsi, le droit des marques est certainement le droit de la propriété intellectuelle sur lequel l'ordre public a la plus grande impact. La marque ou le signe distinctif sera illicite s'il s'avère contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Ceci se conçoit aisément si le slogan ou le dessin apparaît subversif ou obscène. Notons que cette appréciation de la contrariété à l'ordre public apparaît bien ancrée dans le temps, puisque le signe qui pouvait apparaître contraire à l'ordre public autrefois ne l'est plus forcément aujourd'hui.

Néanmoins, l'ordre public ne se cantonne pas à cette vision traditionnelle; en la matière, il est interprété de manière "extensive".

Quelles sont les raisons de l'élargissement de cette notion?

Le juge paraît adopter cette position afin de pouvoir protéger plus aisément le public du monde rural et le consommateur.

En effet, on remarque deux composantes principales de l'ordre public en droit des marques, la composante économique et celle politique.

Cette notion d'"ordre public élargi" une fois explicitée, appliquons-la spécifiquement au statut du fermage.

Historiquement, durant la période d'après-guerre, il a s'agi pour l'agriculture Française de relever un défi d'autosuffisance alimentaire. Pour y parvenir, il a alors fallu accorder au preneur en place une grande stabilité sur l'exploitation agricole, et le protéger lors de la conclusion du bail initial.

Aussi bénéficie t'il dans son fermage de certaines prérogatives d'ordre public, telles qu'une durée minimale de bail, un droit au renouvellement à l'issue du bail, un droit de préemption en cas de cession du propriétaire, un droit à indemnité pour améliorations culturales en fin de bail, le droit de céder son bail rural à certain membres de sa famille...

Du côté du bailleur, c'est au cours de l'exécution du bail et lors de sa fin, que le statut a voulu instituer un certain équilibre.

Cependant, depuis, l'Agriculture Française a bien changé, passant d'environ 2 millions d'exploitations agricoles à environ 500.000 à ce jour, de taille cependant plus importante (environ 75 hectares), mais toutefois non viables sans subventions publiques.

C'est pour cela que le législateur a, en 2006, doté l'exploitation agricole de véritables outils juridiques d'entreprises afin de la rendre plus attractive à la transmission. Mais cela reste insuffisant, le statut du fermage n'ayant malheureusement pas été retouché par l'Etat...protecteur du statut.

« L'Etat protecteur ne se manifeste pas seulement par une action d'assistance. Il met en place une réglementation des rapports entre personnes privées, dont l'activité économique et donc l'exploitation agricole sont directement bénéficiaires. On a pu relever ainsi que la législation des baux ruraux est toute à fait révélatrice de la fonction de protection qui caractérise le droit rural depuis l'immédiat de l'après guerre. Certes cette législation peut paraître a priori relever du rôle, parfaitement admis par le libéralisme le plus classique, d'un état fixant la règle du jeu à laquelle doivent se soumettre les partenaires privés. Mais le nombre de dispositions du statut du fermage font prédominer la nécessaire protection de l'exploitant sur le libre jeu de la liberté contractuelle et de la propriété privée. La règle de droit fausse alors les principes les mieux établis du libéralisme pour assurer une stabilité et une liberté que les initiatives privées n'avaient pu garantir. La législation des baux ruraux

dans sa fonction de protection ne vise d'ailleurs pas seulement le preneur en place. Elle cherche aussi, même si elle ne le consacre pas expressément, à assurer une protection de l'exploitation agricole, puisque les garanties fournies visent à assurer la pérennité de l'activité agricole. »⁶⁸⁶.

Ainsi au titre des prérogatives d'ordre public dont bénéficie le preneur, par application de l'article L411-35 du code rural, le bail rural est incessible par principe, sauf exceptions limitativement énumérées.

La raison provient de l'absence de valeur patrimoniale du bail rural. Il ne peut donc pas appartenir à l'exploitant qu'il soit sortant ou entrant et par conséquent ne peut pas être monnayé, à peine de requalification en "pas-de-porte", sanctionné civilement et pénalement (cf. article L411-74 du code rural précité⁶⁸⁷).

Ce principe d'ordre public est un véritable obstacle juridique à la reconnaissance de l'entreprise agricole, puisque celle-ci n'a de sens que si l'exploitant agricole peut la céder à titre onéreux.

Sans changement du législateur, l'entreprise agricole ne peut véritablement exister en tant qu'universalité juridique (de droit), celle-ci étant dans le cadre d'un fermage, dépourvue dudit élément de la finance, et ce, à l'opposé des autres entreprises qui peuvent accueillir en leur sein les éléments que sont le titre, et la finance.

Comme nous l'avons vu, le fonds agricole n'a véritablement vocation qu'à détenir un bail cessible, et non pas à détenir les baux soumis au statut du fermage, qui demeurent incessibles...d'où l'échec dans la pratique du fonds agricole, qui mériterait d'être "retouché" en ce sens.

La solution consisterait sans doute pour le législateur, soucieux de normaliser les droits et obligations des deux parties par la protection que confère l'ordre public au fermage, à

⁶⁸⁶ Traité de droit agraire ECONOMICA éd. 94 Dupeyron (Ch.) Théron (J.P.) et Barbiéri (J.J.)

⁶⁸⁷ La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014 ayant complété la seconde phrase du deuxième alinéa dudit article L411-74 par les mots "et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points".

prévoir la rédaction possible d'avenants aux baux en cours, à transformer en baux cessibles...à intégrer ainsi ensuite à un fonds agricole.

En effet, le statut des baux ruraux (non transformés en baux cessibles) est un obstacle à la reconnaissance juridique de l'entreprise agricole, eu égard à son caractère d'ordre public, qui résulte de l'article L415-12 du Code rural: *"Toute disposition des baux, restrictive des droits stipulés par le présent titre est réputée non écrite"*.

En matière de transmission, l'ordre public interdit même toute clause de transmission des baux de droit commun dans le cadre d'une société agricole⁶⁸⁸.

Or comme le soulignait le Professeur HUDAULT « *l'ensemble du statut du fermage n'est pas d'ordre public, sinon le législateur n'aurait pas pris soin dans nombre d'articles du code de préciser le caractère d'ordre public des règles qu'il instituait.* ». A titre d'exemple, le caractère d'ordre public du statut du fermage ne prohibe pas la résiliation amiable du bail rural⁶⁸⁹, le droit étant déjà acquis ou né⁶⁹⁰. De même, le preneur en place peut renoncer au renouvellement de son bail⁶⁹¹, s'agissant d'un droit acquis, puisque la renonciation intervient postérieurement à la conclusion du bail.

Il revient donc au législateur de limiter la progression du principe d'ordre public au profit de la liberté contractuelle.

L'arrivée du bail cessible hors cadre familial, ainsi que de la possibilité de cession du fermage lors d'un redressement judiciaire (le bailleur pouvant organiser la cession judiciaire des baux ruraux de son preneur en redressement, et non en liquidation judiciaire⁶⁹²), sont des pointes d'optimisme mettant à l'écart le principe d'ordre public de l'incessibilité du bail rural, qui laissent entrevoir, des perspectives plus audacieuses...si bien-sûr on venait à apporter certains compléments à la loi:

⁶⁸⁸ ANGERS ch com. 23 octobre 2000 PRUDE/ PRUDE jurisdata 2000-140289.

⁶⁸⁹ CA Amiens ch. éco. 23 octobre 2007 Camatte/Pochet jurisdata 2007-356866.

⁶⁹⁰ Cass. Soc. 22 février 1962 BC IV -220 -

⁶⁹¹ Cass. Soc. 9 novembre 1997 BC IV n°707 p.598.

⁶⁹² Dans le cadre d'une exploitation agricole en liquidation judiciaire, le bail à ferme n'est pas cessible. Cass. Com. 1er octobre 1997 N°94-15.084 et 95-11.737 JCP N 1998 n°7 n°240 note MOREAU.

§2.- La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, une réforme à compléter

L'article L.311-3 du Code rural applicable au fonds agricole nouvellement institué (vu supra) se situe dans un chapitre I intitulé "Faire évoluer l'exploitation agricole vers l'entreprise agricole", chapitre lui-même inséré dans un titre I^{er} explicitant l'objet de la loi d'O.A. du 5 janvier 2006: "promouvoir une démarche d'entreprise au service de l'emploi et des conditions de vie des agriculteurs".

L'institution d'un tel fonds agricole (optionnel) semble donc être l'élément majeur de la démarche du législateur tendant à transformer "juridiquement" l'exploitation agricole en entreprise. Mais qu'en est-il vraiment?

A) Les atouts du fonds agricole, nouvel outil juridique

1) *Une institution comparable au fonds de commerce*

Pour son caractère révolutionnaire, la reconnaissance du fonds agricole, mesure phare, avec la création du bail cessible (de la loi du 5 janvier 2006, très fortement inspirée du droit commercial), a été saluée ou critiquée par certains.

Depuis les années 1960, les nombreuses lois d'orientation agricole promulguées démontrent pourtant que bien d'autres innovations plus révolutionnaires ont été mises en place, parmi lesquelles il convient, bien sûr, de citer la création des GAEC, puis des sociétés à objet agricole permettant de dissocier le patrimoine foncier de l'outil économique, innovation couplée avec la possibilité de mise à disposition du bail (GFA, GFR...), ou encore l'instauration de la TVA, l'imposition d'après le bénéfice réel agricole, ou enfin l'extension aux agriculteurs en difficulté des procédures commerciales de règlement judiciaire (sachant, pour cette dernière hypothèse, qu'*appliquer conjointement le droit des entreprises en difficulté, le droit rural et le droit patrimonial de la famille est un exercice complexe, car chaque branche du droit a sa propre finalité, et celles-ci ne sont pas toujours conciliables. Le praticien se trouve parfois confronté à un parcours d'obstacles, et ce, d'autant que le*

*rapprochement de ces trois domaines du droit n'est pas toujours efficacement traité par la loi. De lege ferenda!*⁶⁹³) .

Toutes ces réformes ont eu pour même finalité de tenter de répondre à l'objectif de parité entre l'agriculture et les autres activités économiques (affiché par l'article 1er de la loi d'orientation agricole du 5 Août 1960⁶⁹⁴).

Ainsi, alors que le modèle d'exploitation retenu était à cette époque celui du plus grand nombre possible d'exploitations moyennes dites « de type familial », les années 1990 ont vu une officialisation de l'entreprise agricole, la loi complémentaire de 1990 ayant notamment mis l'accent sur la nécessité « de doter l'exploitation agricole d'un cadre juridique, fiscal et social tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'activité agricole et adapté à une économie d'entreprise ».

Dès lors, bien des nouveaux outils et mesures mis en place ont emprunté - sur le fondement de ce concept d'« économie d'entreprise » - au modèle connu, expérimenté et rassurant, des sociétés commerciales, ceux-ci ayant été adaptés à la spécificité de l'activité agricole et à son caractère civil.

Pour certains, le monde rural est demeuré assez réfractaire à ces innovations, les formes sociétaires, notamment, n'ayant pas eu le succès attendu.

Pourtant, peu de secteurs économiques, à cette époque, n'ont subi autant de changements et pressions que le secteur agricole.

Aujourd'hui, la proportion d'environ 30 % d'exploitations constituées sous forme sociétaire, et représentant la moitié de la surface agricole utile, est une preuve de capacité d'adaptation; on peut ainsi affirmer, à propos des exploitants - quand bien même ceux-ci n'auraient pas opté pour une forme d'exploitation sociétaire - que leur « entreprise » fonctionne sur des concepts économiques, comptables ou fiscaux proches de ceux d'une entreprise commerciale.

⁶⁹³ M. GOBBÉ et C. LEBEL, *L'entreprise agricole conjugale en difficulté*, Revue de Droit Rural LexisNexis, Janvier 2013, p.42 et s.

⁶⁹⁴ Loi d'orientation agricole n° 60-808 du 5 Août 1960.

La Revue de Droit rural⁶⁹⁵ avait organisé déjà en décembre 1996, pour exposer le projet de loi d'orientation agricole alors en discussion, une table ronde intitulée « *L'entreprise agricole : fiction ou réalité ?* » .

Monsieur Denis BARTHELEMY, Directeur de recherche à l'INRA DIJON, y avait parfaitement démontré le fait que "l'entreprise agricole" existe, notamment en raison du développement d'actifs incorporels en son sein.

Il complétait ceci, cependant, par le fait "*qu'hors le cadre sociétaire, et à défaut de moyens juridiques pour saisir l'entreprise comme une unité définie - c'est-à-dire comme l'ensemble de tous les éléments qui concourent directement et indirectement à son résultat - l'agriculture fait figure de « Secteur empêché », puisqu'une fraction importante de son capital, négociée en cas de cession avec la rationalité de l'entrepreneur, prend la forme, lorsque l'accord est conclu, d'un « Capital gris » empruntant des voies franchement occultes, tels les pas de porte, ou bien licites mais traverses comme la survalorisation du foncier, du matériel ou des bâtiments*".

C'est pour cela que nombre d'instances professionnelles ou de juristes invoquèrent la reconnaissance d'un fonds agricole pouvant rassembler les éléments d'actifs mobiliers corporels et incorporels nécessaires à l'activité, et tendant ensemble à la réalisation d'un résultat...enfin !

Ainsi, après de longues années de discussions et revendications, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, se calquant à nouveau sur le droit commercial, proclama l'existence du « Fonds agricole ».

Pour autant, huit ans après cette reconnaissance, l'on peut dire dans les faits que ce fonds n'a pas eu le résultat escompté, puisqu'en moyenne moins de 10 fonds par département ont été déclarés.

⁶⁹⁵ Revue de Droit rural, revue JurisClasseur, LexisNexis.

D'autre part, il convient de remarquer qu'une grande majorité des fonds déclarés sont des fonds portant sur des activités équestres, c'est dire sur des activités qui étaient, jusqu'à la loi du 23 février 2005, des activités commerciales où les exploitants étaient propriétaires d'un fonds de commerce.

La conclusion qui semble en ressortir est donc que les « exploitants sans fonds » ne voient pas l'intérêt d'en créer un, alors que ceux qui étaient titulaires d'un fonds de commerce préexistant désirent, eux, ne pas s'en affranchir.

Mais comment expliquer ce constat ?

S'agissant des exploitants sans fonds, la raison provient assurément d'un manque de connaissance de cet outil qu'est le fonds agricole ;

Concernant les exploitants titulaires d'un ancien fonds de commerce, il convient néanmoins de rappeler que le fonds agricole qu'ils ont déclaré n'est pas le « clone » de leur fonds de commerce originaire.

En effet, des différences entre ces deux fonds sont à noter, ce qui explique le peu d'entrain des notaires à conseiller la création d'un fonds agricole, étant donné les imperfections et interrogations quant à son système juridique, ainsi que nous allons le voir.

Aussi allons nous traiter de l'intérêt en matière agricole à constituer un fonds et à l'utiliser, comparativement au fonds en matière commerciale.

a) Caractéristiques des deux fonds

Tout d'abord, concernant le fonds de commerce, il convient de constater qu'aucune définition juridique et aucun article du code de commerce n'indique que le fonds exploité dans l'exercice de l'activité commerciale se nomme « fonds de commerce », contrairement au « fonds agricole », régi par l'article L 311-3⁶⁹⁶ du code rural.

⁶⁹⁶ Article modifié par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 54.

En effet, l'article L 311-3 du code rural dispose que le fonds exploité dans l'exercice de l'activité agricole définie à l'article L. 311-1, dénommé " fonds agricole ", peut être créé par l'exploitant. Cette décision fait l'objet d'une déclaration au centre de formalités des entreprises de la chambre d'agriculture compétente.

Ce fonds, qui présente un caractère civil, peut faire l'objet d'un nantissement dans les conditions et selon les formalités prévues par les chapitres II et III du titre IV du livre Ier du code de commerce.

Notons à ce titre que la loi d'orientation agricole de 2006 n'évoque que le nantissement, sans traiter de la cession ni de l'apport en société, encore moins de la transmission de l'entreprise agricole.

Sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds agricole le cheptel mort et vif, les stocks et, s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, le nom d'exploitation, les dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés.

A ce titre, la Cour de Cassation a rendu un arrêt le 16 septembre 2009⁶⁹⁷ afin d'énoncer que le preneur sortant peut céder les éléments incorporels (tels qu'une marque, un droit de présentation, une clause de non-concurrence) au preneur entrant, moyennant finance (et sans tomber sous le coup de l'article L411-74⁶⁹⁸ du Code rural qui consacre le principe de non-patrimonialité du bail rural), ce qui a le mérite, dans la pratique de limiter les recours judiciaires des cessionnaires en action en répétition de l'indu, comme il était d'usage.

S'agissant du fonds agricole, effectuons un parallèle avec la création du fonds de commerce qui, elle, ne trouve pas sa source dans la loi, mais résulte de la pratique des « cessions de boutiques » des grandes villes du XVIIIème siècle, lors de créations de nouvelles boutiques.

⁶⁹⁷ Cass.3è civ., 16 sept. 2009, n°08-18.868: JurisData n°2009-049439; JCP N 2009, 1331, note V. Barrabé-Bouchard.

⁶⁹⁸ La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014 ayant complété la seconde phrase du deuxième alinéa dudit article L411-74 par les mots "et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points".

Ainsi, les boutiques se faisant « rares », et pour le coup, la rareté « se monnayant », les cédants, voyant monter les enchères, ont évalué leur local comme dépassant très largement la valeur des éléments matériels. Dès lors, les discussions se sont accentuées sur le fait de savoir si l'achalandage (aptitude du fonds à plaire au public en raison de son emplacement ou de l'originalité de l'enseigne) mais aussi la clientèle, et le savoir-faire du négociant, tous éléments incorporels, pouvaient être évalués et pris en considération comme tels dans la fixation du prix.

De fortes oppositions se sont élevées tout d'abord devant les tribunaux consulaires, qui, très pragmatiques, considéraient que la clientèle et l'achalandage « gonflaient » l'actif de façon artificielle, celui-ci devenant, en raison de la présence d'éléments immatériels (ne pouvant donc faire l'objet d'un gage) pour partie insaisissable par les créanciers.

Puis, les travaux préparatoires à la rédaction du code civil et du code de commerce ont conclu qu'il n'était pas possible de reconnaître légalement la conception du « fonds de commerce » (fonds de boutique), étant donné que la notion de « propriété » du code civil n'était pas compatible avec la création d'une entité dont la valorisation repose majoritairement sur des éléments incorporels insusceptibles d'une propriété matériellement appréhendable.

Pour autant, ces oppositions n'ont pas empêché les vendeurs à continuer de fixer le prix de cession de leur fonds très nettement au-dessus de la valeur des éléments matériels cédés, survalorisés afin de tenir compte de l'existence des éléments incorporels, devenue dans les faits « objet de commerce ».

Parallèlement, certains actes notariés ou bilans de faillites ont « résisté » afin de valoriser « les fonds de commerce » en incluant les murs et les stocks, mais aussi la clientèle et l'achalandage ; aussi les juges ordinaires se sont-ils montrés plus ouverts à la conception nouvelle que les juges consulaires.

Cependant, ce manque de base légale limitant les capacités d'emprunt des détaillants, livrés aux mains des commerçants « de gros » (seuls fournisseurs de crédits et de garanties), les a poussés à exiger des responsables politiques l'adoption de normes autorisant

l'achalandage comme garantie de crédit, et créant ainsi une forme spéciale de gage, de prêt sans dessaisissement : le nantissement.

Etant donné les crises économiques des années 1837/1845, notamment, les fournisseurs de crédits ont du faire preuve de plus de souplesse en acceptant l'instauration d'un tel gage, dans la pratique.

Puis c'est le droit fiscal, parallèlement à ce décalage entre la loi et la pratique, qui a été l'instigateur du fonds de commerce : la loi du 28 février 1872 (articles 7 à 9) a, en effet, confirmé la réalité de ce bien original et global qui se distingue des biens qui le compose, en prévoyant l'enregistrement des mutations de fonds, soustraites ainsi à l'application des règles applicables aux meubles ordinaires, et calquées sur les mutations immobilières.

La pratique avait enfin donné naissance à la loi.

Pour finir, la loi du 2 mars 1909 a prévu :

- la publicité du nantissement,

- et la mise en place de garanties utiles aux créanciers: le privilège du vendeur, le droit de purge, le séquestre du prix, et la notification aux créanciers inscrits de la cession du fonds.

Pour conclure, nous pouvons donc constater que cette unique loi sur le fonds de commerce a eu pour rôle de faciliter la transmission de celui-ci ainsi que l'accès au crédit, mais sans jamais, à aucune moment, poser une réelle définition de ce fonds. Ainsi a-t-il fallu se référer à la pratique, notamment notariale, afin de pouvoir mieux appréhender la composition du fonds et son intérêt.

- Composition:

D'après la liste limitative de l'article L142-2 du code de commerce « Sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement [...] comme faisant partie d'un fonds de commerce : l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage, le mobilier commercial, le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds, les brevets

d'invention, les licences, les marques, les dessins et modèles industriels, et généralement les droits de propriété intellectuelle qui y sont attachés ».

C'est par application de cette règle que l'existence du fonds de commerce est reconnue. Cependant, sa composition est définie par la pratique de façon non limitative comme étant la réunion sous une entité unique des éléments qui concourent « à la réalisation de l'exploitation commerciale ».

Aussi, n'importe quel élément peut entrer dans la composition du fonds de commerce s'il concourt « à la réalisation de l'exploitation commerciale », tel que les agencements, installations et aménagements, de même que les stocks et marchandises.

En matière agricole, cette règle s'applique au fonds agricole dont les composantes n'ont été ni définies, ni limitées par la loi. Aussi peut-il être composé des éléments cités par l'article L142-2 du code de commerce, en y adjoignant d'autres composants le cas échéant, tels que :

- le cheptel vif,
- les intrants,
- les récoltes en terres,
- et les améliorations inscrites au bilan.

Néanmoins, le fonds de commerce a depuis toujours été qualifié de « meuble incorporel » par la Doctrine.

Le fonds « de commerce », de même que le fonds « agricole », sont donc bien distincts de l'entreprise (ils ne constituent pas en soi un patrimoine), et n'ont donc aucune autonomie ni personnalité juridique (ils ne peuvent donc être ni créanciers ni débiteurs).

Dans la pratique, le professionnel (tel que le notaire) opérant leur vente établit donc un acte distinct de cession des immeubles, créances, dettes de l'exploitant et contrats (exceptions

faites pour le fonds de commerce du contrat de bail commercial et des contrats de travail), exclus de la composition du fonds.

En matière rurale, il en va donc ainsi lors d'une cession de fonds agricole, en ce qui concerne les immeubles, les créances et les dettes de l'agriculteur ; mais l'article L 311-3 alinéa 3 du code rural, relatif au nantissement précise que « sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds agricole le cheptel mort et vif, les stocks et, s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, les dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés ».

Le fonds agricole se voit donc doté de tous les contrats cessibles par l'effet de la loi, ce qui est un avantage et une avancée considérable par rapport au fonds de commerce.

En outre, il comprend également les droits incorporels cessibles, tels que :

- les droits à paiement unique,
- et les droits viticoles.

Néanmoins, en sont exclus :

- les droits intellectuels (peu fréquents en la matière),
- et les droits à produire (attachés au foncier ou faisant l'objet d'une gestion administrée) tels que les quotas laitiers, ou la prime au maintien des troupeaux de vaches allaitantes⁶⁹⁹.

Dans la pratique, la consistance du fonds de commerce et celle du fonds agricole est donc très différente, malgré une composition théorique très analogue.

⁶⁹⁹ Prime au maintien des troupeaux de vaches allaitantes ou PMTVA.

En effet, en matière rurale, il n'est pas aussi fréquent dans la pratique de rencontrer une enseigne, un nom commercial, une clientèle, un achalandage, ou encore des brevets d'invention, licences et marques, quand leur valeur est au contraire prédominante dans un fonds de commerce.

En matière de baux ruraux ou commerciaux, ceux-ci ne peuvent faire partie d'un fonds (agricole, ou de commerce) que s'ils sont cessibles.

Or en matière rurale, même si le bail cessible a été institué voilà quelques années, ce n'est que par dérogation au principe de non cessibilité qui gouverne en l'espèce, et avec un formalisme à respecter, inconvénient ici majeur.

Au contraire, en matière commerciale, étant donné le principe de libre cessibilité du bail à un successeur dans le fonds et du droit à indemnité d'éviction reconnu au preneur, le bail peut avoir une forte valeur et représenter une véritable « propriété commerciale ».

D'aucuns pourraient donc penser que le fonds agricole - entité permettant de valoriser des biens épars en un même ensemble – est virtuel ou illusoire ; au contraire, nous allons voir comme son utilité est grande avec le matériel, les installations, les stocks et le cheptel qu'il comprend, et en particulier avec les droits incorporels cessibles, éléments indéniables de la rentabilité de l'entreprise agricole et à l'origine de la volonté de voir le fonds agricole institué.

- Fonctions:

Dans le domaine commercial, bien que la forme sociétaire soit dominante, un nombre considérable de cessions de fonds de commerce est réalisée chaque année en France, ce qui prouve bien en soit l'utilité de tels montages.

Cette institution du fonds de commerce a permis de favoriser la transmission des entreprises ainsi que l'accès au crédit au moyen d'une approche économique de l'entreprise (et non patrimoniale) dont la valeur est saisie par son résultat, celui-ci ne provenant pas seulement d'éléments matériels mais généralement de droits incorporels au surplus.

Concernant l'utilité du fonds agricole, elle reste à démontrer. La pratique rurale des cessions occultes et des pas de portes (très développée dans certaines zones) prouve que la valeur réelle de l'entreprise agricole provient aussi, à l'évidence, d'une approche économique, basée sur le résultat.

Or cette approche induit la notion d'entreprise telle une véritable « unité », délimitée et protégée, composée d'un ensemble d'éléments qui concourent au résultat, de façon directe ou indirecte.

On peut ainsi rencontrer cette identité sous deux formes :

- la société qui, par le biais de la cession de droits sociaux en est l'expression la plus satisfaisante,
- et le fonds (agricole ou de commerce).

En droit commercial, si la société est devenue la forme principale d'existence des entreprises, l'attrait du fonds de commerce demeure :

- le fonds reste utile pour les activités exercées à titre « individuel », restant la seule façon de valoriser une entité unique,
- et le rôle du fonds de commerce demeure également dans les formes sociétaires, lorsque le cédant ne désire pas vendre la totalité du patrimoine de l'entreprise (foncier ou certaines branches d'activité).
- enfin, contrairement à la cession d'un fonds de commerce, la cession des droits sociaux d'une société maintient la personnalité morale et emporte transmission du passif en même temps que de l'actif, d'où la nécessité d'insérer dans l'acte en question une clause de garantie d'actif et de passif (dans la pratique, cette dernière est assortie d'une « garantie de la garantie » sous forme de caution bancaire ou de blocage d'une partie du prix pendant la durée des prescriptions sociales et fiscales).

Dans la pratique commerciale, c'est pour cette raison que l'on recourt communément à la cession de fonds, ce dernier - avec moins de risques - offrant en outre une approche économique de l'entreprise (malgré l'exclusion des actifs immobiliers et des dettes).

Dans la pratique cette fois-ci rurale, la plupart des installations s'effectuant dans le cadre familial (de transmissions héréditaires à titre gratuit), il pourrait être tentant de penser que la valeur économique a peu d'importance, mais il convient de rappeler que lors d'un partage notarié, les cohéritiers non exploitants ont vocation à percevoir une soulte basée sur une « valeur de marché » - et donc économique – au moyen éventuel de « prêts familiaux », lesdits emprunts s'ajoutant éventuellement à l'endettement officiel du jeune agriculteur et qui constituent au passif, « le capital gris »⁷⁰⁰ ; il s'agit donc bien-là d'un atout du fonds agricole.

De même, le règlement des successions est, de façon regrettable, souvent long et complexe ; le fonds devrait résoudre, si sa location-gérance devenait possible, bien des difficultés.

Tout ceci tend bien à prouver que l'évolution de l'exploitation agricole vers l'entreprise agricole qu'a souhaitée la dernière loi d'orientation de même que les précédentes, passe par la création des fonds agricoles.

Aussi est-il à déplorer le caractère seulement « optionnel » du fonds agricole que nous allons voir, tout comme le manque d'outils de transmission et de crédit associés au fonds agricole afin d'assurer la sécurité des cédants et cessionnaires ainsi que celle du nantissement, qu'il aurait pu être judicieux de calquer sur la loi du 2 mars 1909 (s'agissant du fonds de commerce).

b) Mode d'utilisation des deux fonds

- Constitution:

⁷⁰⁰ La définition de Monsieur BARTHELEMY ayant été évoquée supra : La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, une réforme incomplète; Les atouts du fonds agricole, nouvel outil juridique; Une institution comparable au fonds de commerce.

Dans le domaine commercial, le fonds de commerce (vu ci-dessus) peut se définir comme une universalité de fait (et non de droit) composée d'éléments mobiliers corporels ou incorporels affectés à l'exploitation de l'activité.

Pour que ce fonds existe, seuls deux éléments doivent être réunis (aucune déclaration ou démarche administrative n'étant nécessaire):

- des éléments corporels ou incorporels,
- et la volonté d'exploiter ces éléments.

Dès cet instant le fonds existe.

La formalité administrative telle que l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (R.C.S.), constitue une simple présomption de la « qualité de commerçant » : il ne s'agit pas de l'acte fondateur du fonds de commerce. Aussi, la volonté du créateur d'entreprise quant à la reconnaissance de son fonds est indifférente quant à l'existence de celui-ci⁷⁰¹.

La disparition du fonds de commerce voit le parallélisme des formes opérer, puisqu'il s'agit également d'une question de fait, celle-ci se réalisant automatiquement en cas de dispersion des éléments qui le composent, ou de cessation de leur utilisation.

La formalité administrative de radiation auprès du R.C.S. a pour seul effet d'interdire au commerçant de se prévaloir de cette qualité vis-à-vis des tiers et administrations publiques, et non pour effet de mettre un terme au fonds.

En outre, l'exploitant peut à son gré céder ce fonds ou le nantir, ou plutôt choisir de vendre indépendamment les éléments matériels composant son fonds sous leur seule forme patrimoniale.

⁷⁰¹ En paraphrasant Molière, l'on peut dire qu'un exploitant commercial possède un fonds de commerce, comme Monsieur JOURDAIN faisait de la prose : « sans le savoir et de surcroît sans le vouloir ».

En matière agricole, il en va malheureusement différemment, puisque l'article L 311-3 du code rural⁷⁰² dispose que :

- « le fonds exploité dans l'exercice de l'activité agricole définie à l'article L 311-1 (il s'agit bien là de la consécration d'une universalité de fait, tout comme le fonds de commerce), dénommé « fonds agricole », peut être créé par l'exploitant »,
- et que « cette décision fait l'objet d'une déclaration au centre de formalités des entreprises de la chambre d'agriculture compétente ».

Par conséquent, ce fonds n'existe : 1/ que s'il est créé par l'exploitant, et 2/ qu'il fait l'objet d'une déclaration.

Or ce caractère optionnel - à visée rassurante - ne figurait pas dans le projet de loi et ne semble pas avoir été revendiqué par les instances professionnelles. Pour les commercialistes, ce droit d'option est sujet de complications, puisqu'il va amener au final :

- les exploitants qui ne créeront pas leur fonds, à perdre celui qu'ils avaient déjà « de fait »,
- et ceux qui le créeront, à créer quelque chose qui préexistait.

En outre, du côté des exploitants comme de celui de la profession notariale, cette option peut indument laisser à penser que la création d'un fonds agricole, puisqu'elle est optionnelle, n'est pas une nécessité économique.

Or si les exploitants agricoles s'étaient vus juridiquement « imposer » un fonds dès réunion des éléments énoncés (ci-dessus) au lieu d'en avoir le choix, ils auraient certainement appris à manier le concept très rapidement (tout comme en matière commerciale) et en auraient donc découvert son utilité, à l'instar des exploitants « équestres » habitués à ce fonds, pour lequel ils ont donc opté.

⁷⁰² L'article L 311-3 du code rural étant l'article 1er du Titre I, chapitre 1er de la loi d'orientation agricole.

Ainsi, contrairement aux entreprises commerciales ou artisanales, on trouve désormais :

- des entreprises agricoles (individuelles ou sociétaires) avec fonds,
- et d'autres entreprises agricoles sans fonds,

Et ce, alors pourtant qu'elles sont parfaitement identiques tant du point de vue de leur composition que de leurs modalités d'organisation.

La simplicité de constitution est pourtant de rigueur, puisqu'il suffit aux personnes pouvant créer un fonds agricole (exploitants individuels, sociétés à objet agricole immatriculées au Registre du Commerce et associations déclarées en Préfecture⁷⁰³) de déposer une déclaration⁷⁰⁴ au CFE (Centre de Formalités des Entreprises) de la Chambre d'Agriculture où se situe le siège d'exploitation.

De plus, toute déclaration au CFE relative au fonds (création, modification) est gratuite et donne lieu à l'inscription au « Registre des fonds agricoles. »

Nous pouvons donc ainsi conclure qu'il s'agit plutôt du caractère optionnel du fonds agricole qui n'a pas pu permettre son développement, au même titre que le manque de règles applicables à la transmission sont en cause, comme nous allons le voir.

- Transmission :

La loi d'orientation agricole ayant institué le bail cessible « hors cadre familial », il était donc envisageable de s'attendre à une même avancée concernant la vente ou location gérance du fonds agricole ; cependant, il en a été tout autrement, comme nous allons le voir.

La cession à titre onéreux du fonds agricole:

⁷⁰³ Les indivisions et les sociétés en participation ne peuvent pas créer de fonds agricole.

⁷⁰⁴ La déclaration au CFE doit comporter les éléments suivants:

- l'identité du demandeur;

- le numéro SIRET, et pour les sociétés le numéro RCS;

Le cas échéant, il faut joindre les déclarations de fonds agricole attachés à un autre des établissements.

Un seul formulaire par déclaration suffit.

En droit commercial, la cession du fonds de commerce est régie par le code de commerce⁷⁰⁵ (articles L 141-1 et suivants) et par le code civil (droit commun de la vente), et offre des garanties:

- Du côté du cessionnaire: son information quant à la consistance du fonds qu'il acquiert ;
- Du côté des créanciers du cédant: leur désintéressement ;
- Et du côté du cédant: le paiement du prix à son profit.

S'agissant de la cession du fonds agricole, la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 n'a pas fait référence au code de commerce comme elle a opéré pour le nantissement.

Par conséquent, il convient d'appliquer aux cessions de fonds agricole le droit commun de la "vente mobilière", qui, néanmoins, ne permet de protéger le vendeur et ses créanciers qu'à la condition de recourir à un nantissement.

Ainsi, les mentions obligatoires de l'article L. 141-1, 1^o⁷⁰⁶ du code de commerce ne sont-elles pas imposées dans le cadre de l'acte de cession du fonds agricole, ce qui est fort dommageable, puisqu'elles permettent au cessionnaire d'avoir une totale connaissance du bien qu'il acquière.

Même oublié s'agissant de la protection des créanciers du cédant d'un fonds de commerce, qui est garantie grâce à la publicité de l'acte de cession par insertion dans un journal d'annonces légales puis au BODACC⁷⁰⁷, et qui leur permet, s'ils n'ont pas inscrit de privilège sur le fonds, d'être avertis de sa vente et de disposer alors d'un délai de 10 jours

⁷⁰⁵ Et ce, depuis la loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement des fonds de commerce.

⁷⁰⁶ L'article L 141-1,1^o du code de commerce impose au vendeur sous peine de nullité éventuelle de l'acte, d'énoncer: - son origine de propriété, le prix de son acquisition pour les éléments incorporels, les marchandises et le matériel, l'état des privilèges et nantissements qui peuvent grever son propre fonds, et enfin le chiffre d'affaire et les bénéfices nets qu'il a réalisés sur les 3 dernières années d'exploitation.

Au jour de la cession, vendeurs et acquéreurs doivent en outre viser tous les livres de comptabilité tenus durant les trois dernières années d'exercice.

⁷⁰⁷ Le BODACC ou Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales.

(courant à compter de cette publication) afin de faire opposition sur le paiement du prix (à l'exception du Trésor public qui dispose, lui, d'un délai de deux ou trois mois selon la nature de l'impôt dû par le cédant). C'est pour cette raison que durant ce délai d'opposition, le cédant ne peut percevoir le prix de la vente (sauf à payer ses créanciers).

En outre, le code de commerce qui offre la possibilité aux créanciers inscrits ou ayant fait opposition de remettre le fonds en vente à un prix supérieur de "un sixième" au prix des éléments incorporels du fonds (tel que porté à l'acte) et de se porter surenchérisseurs, dans l'hypothèse évidemment où le prix de cession ne permet pas de les désintéresser, ne trouve encore pas application en matière de cession de fonds agricole.

Ainsi, seuls les créanciers ruraux qui auront pris un nantissement sur le fonds agricole auront la possibilité de faire valoir leurs droits sur le prix de vente, les autres ne pouvant - à la condition d'avoir connaissance de la vente - que tenter (avec peu de chances de succès) de pratiquer une saisie entre les mains du cédant.

Et enfin, il convient de relever que le "privilège de vendeur"⁷⁰⁸ n'est pas prévu pour la vente du fonds agricole. Aussi, le cédant ne peut, à défaut d'avoir pris un nantissement qui ne lui donne cependant aucun droit de préférence, que réclamer la "nullité de la vente pour défaut de paiement du prix" dans les conditions de droit commun ce qui, si le fonds a déjà été revendu, ne manquera pas d'alourdir la procédure (articles 1184 et 1654 du code civil).

A ce titre, lors d'une cession de fonds agricole, aucun changement par rapport à la cession séparée des éléments d'actifs opérée jusqu'à présent, n'est à noter.

Assurément, il est évident que les cessions à titre onéreux de fonds agricoles ne peuvent pas "bourgeonner" autant que celles de fonds de commerce, mais il convient de souligner que le manque de réglementation particulière que nous venons d'exposer est encore un frein de plus au développement du fonds agricole en tant qu'instrument de crédit; les créanciers devront donc prendre impérativement un nantissement sur le fonds agricole

⁷⁰⁸ Tel est le cas quand le prix n'est pas payé comptant, le vendeur possédant sur le fonds de commerce cédé un privilège qu'il doit inscrire sur un registre spécial du tribunal de commerce dans les quinze jours de l'acte, privilège qui a pour but:

- de lui conférer un droit de préférence par rapport aux autres créanciers,
- et un droit de suite si le cessionnaire revend le fonds avant que le prix ne soit entièrement réglé.

puisque'il s'agira de leur seule garantie. Le Notaire devra bien veiller à le rappeler à ses clients.

La location-gérance du fonds agricole

La location-gérance permet au locataire-gérant d'exploiter un fonds sans en être propriétaire.

La loi d'orientation agricole n'a pas traité de cette "gérance libre" du fonds agricole. Aussi doit-on se référer au Code civil, en son article 1713, qui dispose que l'on peut louer toutes sortes de biens meubles tel que le fonds agricole, ou des immeubles.

En matière de fonds de commerce, la location-gérance est un contrat par lequel le propriétaire ou l'exploitant de ce fonds en concède partiellement ou totalement la location, pour une durée déterminée ou non, à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls (art. L. 144-1 C. com.).

Dans la majorité des cas, le bail commercial étant compris dans le fonds de commerce, la location-gérance dudit fonds transporte la jouissance du bail commercial au profit d'un tiers (sans toutefois, comme en matière de mise à disposition du bail rural au profit d'une société agricole, que les relations bailleur/preneur soient modifiées), et ce transfert de bail ne constitue pas une cession devant être signifiée au bailleur, sauf dans deux hypothèses, pour la Jurisprudence:

- si le bail l'interdit,

- ou si le bail exige une exploitation personnelle du preneur.

En matière agricole, s'il on se base sur cette jurisprudence de droit commercial, la location-gérance du fonds agricole serait toujours possible, que le bail soit cessible ou non. Cependant, étant donné que le preneur (à bail rural) est tenu d'exploiter "personnellement", la location-gérance ne paraît être concevable que:

- si le bail est cessible,

- ou si le bail est exclu du fonds (rare).

Dans la pratique, la location-gérance trouve son intérêt temporairement, notamment pour les jeunes exploitants qui s'installent, mais aussi dans le cadre des successions.

L'avantage pour le propriétaire qui ne désire plus ou ne peut plus exploiter (pour cause de maladie, de vieillesse ou d'incapacité) est de conserver son fonds agricole en gardant la possibilité de l'exploiter à nouveau ou de le céder.

Quant au locataire-gérant, cela lui évite d'avoir à trouver un financement pour l'acquisition du fonds; dans la pratique, le notaire peut conseiller d'assortir la location-gérance d'une promesse de vente du fonds agricole, ce qui permettra au locataire-gérant d'acquérir le fonds pris en location-gérance plus tard, avec les revenus générés grâce à l'activité. Du côté du propriétaire, il peut, à titre d'exemple, bénéficier de revenus après avoir pris sa retraite, plutôt que de vendre immédiatement son fonds.

En droit des successions, le notaire ne se trouve parfois face à aucun héritier ne pouvant exploiter le fonds (notamment en raison de sa minorité) ou face à des difficultés entre les co-héritiers. Dans l'attente de voir la succession réglée ou l'exploitant atteint ses pleines capacités ou compétences, la location-gérance a ainsi l'avantage de pouvoir donner le fonds en location-gérance à un tiers, ou à l'un des co-héritiers.

En droit des baux, le notaire, dans son devoir de conseil, devra expliquer à ses clients que le bail cessible peut permettre au preneur s'il venait à céder son bail, de louer son fonds agricole. Cependant, il convient de les mettre également en garde quant à l'absence de règle en la matière, pouvant mener à des difficultés et abus.

S'il on se réfère au droit commercial, les articles L 141-1 et suivants du code de commerce réglementent ce contrat de location-gérance, en équilibrant les rapports entre propriétaire et locataire⁷⁰⁹.

⁷⁰⁹ Comme à l'habitude en droit commercial, la technique se base sur un rapport tripartite des deux contractants et des créanciers.

Plus spécialement en droit des sûretés, le fonds de commerce ne comportant pas les dettes, le locataire-gérant n'est pas tenu des dettes du propriétaire du fonds mais, en revanche, les créanciers du propriétaire du fonds peuvent faire déclarer les dettes immédiatement exigibles par le tribunal si la location-gérance risque de mettre en péril le remboursement des créances qu'ils détiennent.

En outre, pour que le locataire-gérant ne se voie pas remettre un fonds sans consistance, le fonds doit avoir été exploité par le propriétaire pendant deux ans (sauf dispense judiciaire).

Concernant le montant de la redevance initiale versée par le locataire-gérant, le code de commerce reste muet, mais impose, par contre, les modalités de révision de cette redevance, notamment en présence d'une clause d'échelle mobile.

Par ailleurs, la loi rend le loueur tenu – sauf exceptions – des dettes contractées par le locataire-gérant dans le cadre de son activité pendant les six mois qui suivent la formalité de publicité du contrat auprès du R.C.S.⁷¹⁰, cette responsabilité tendant à éviter la location de fonds en perdition ou la mise en place de redevances d'un montant insupportable pour le locataire-gérant.

En fin de location:

-Du côté des obligations du loueur, celui-ci s'il est également propriétaire des murs et si le locataire-gérant a réalisé des améliorations matérielles, devra lui verser une indemnité de plus value⁷¹¹.

-Du côté des obligations du locataire-gérant, celui-ci devra:

* restituer un fonds au moins dans le même état que celui dans lequel il était quand il l'a reçu; il devra répondre de la perte de valeur survenue par sa faute, le cas échéant, mais

⁷¹⁰ Le R.C.S. ou registre du commerce et des sociétés.

⁷¹¹ Ladite indemnité résulte du profit apporté au fonds ou à la valeur locative de l'immeuble.

pourra prétendre à une indemnité de plus value s'il a apporté au fonds des améliorations matérielles, comme nous venons de le voir;

* régler ses propres dettes qui deviennent, dès la fin de la location-gérance, immédiatement exigibles.

Les rapports sont ainsi équilibrés, que ce soit du côté:

- du propriétaire qui a l'obligation de délivrer un fonds qui fonctionne et qui puisse continuer de fonctionner nonobstant le paiement de la redevance,
- et du locataire-gérant qui a l'obligation de restituer un fonds identique ou amélioré, à la fin de la location-gérance.

En droit rural, étant donnée l'absence de réglementation spécifique prévue pour la location-gérance du fonds agricole, il convient de se référer, une fois encore, aux règles générales du code civil et notamment à celles relatives au "droit général des contrats"⁷¹², régi par les articles 1101 et suivants du code civil; il convient donc d'appliquer au contrat de location-gérance les principes tels que "l'interdiction des engagements perpétuels", l'exigence de "bonne foi", "un consentement libre" ou encore "la résolution judiciaire".

Néanmoins, cette réglementation qui offre pourtant au loueur un recours en cas de dégradation du fonds agricole, ne permet pas de protéger les créanciers, tant du loueur que du débiteur.

Ainsi, force est de constater que la location gérance du fonds agricole aurait tout intérêt à être encouragée, de par sa simplicité et sa capacité à résoudre des situations problématiques, à condition toutefois que le montant de la redevance ne soit pas léonin: le but ultime de la location-gérance est en effet, pour le locataire-gérant, de lui permettre de

⁷¹² Concernant le "louage de choses", le titre VIII du livre troisième du code civil qui traite de ce contrat de louage ne s'intéresse qu'aux baux et au louage d'ouvrage ou d'industrie. De même, l'article 1709 nous apprend seulement que « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige à payer »; il est donc inapplicable en l'espèce .

générer un bénéfice qui assurera notamment l'acquisition du fonds agricole qu'il aura exploité en location-gérance auparavant.

Le problème toujours actuel en 2014 est que la location-gérance n'a pas fait l'objet d'une réglementation spécifique pour le fonds agricole. Ce montage ne semble pas pour autant interdit, mais sa mise en place peut provoquer des difficultés, telles que la requalification en bail à métayage par le Juge si le revenu pour le propriétaire est basé sur un pourcentage du chiffre d'affaires (la part du propriétaire dans le cadre du métayage ne pouvant excéder le tiers de l'ensemble des produits).

L'écueil juridique le plus vraisemblable est la requalification en sous-location prohibée (seule la mise à disposition du bail rural au profit d'une société soumise à information du bailleur étant admise, le titulaire du bail ne changeant pas), entraînant alors pour le preneur la résiliation du bail par application de l'article L411-35 du code rural (même si la jurisprudence commerciale admet la location-gérance comme n'étant pas une sous-location) , ou encore la requalification en bail à ferme, dans l'hypothèse où le locataire-gérant bénéficie en plus du fonds, des terres.

A l'opposé, certain propriétaires pourraient user de la location-gérance afin d'éviter l'application du statut du fermage.

Il convient donc, pour le législateur, d'instituer un régime juridique pour la location-gérance du fonds agricole, et ce, afin d'éviter toute incertitude ou tout abus qui pourrait porter atteinte à la sécurité des parties (en effet, même en droit commercial, le propriétaire du fonds doit l'avoir exploité depuis minimum deux ans, à titre d'exemple).

- Nantissement

L'article 2071 du code civil définit le nantissement comme étant « un contrat par lequel un débiteur remet une chose à son créancier ».

Néanmoins, il est, cette fois-ci, prévu à l'article L311-3⁷¹³ du code rural que le fonds agricole, qui présente un caractère civil, peut faire l'objet d'un nantissement dans les conditions et selon les formalités prévues par les chapitres II et III du titre IV du livre Ier du code de commerce.

Rappelons que la loi d'orientation agricole de 2006 n'évoque que "le nantissement", sans traiter de la cession ni de l'apport en société, encore moins de la transmission de l'entreprise agricole.

Aussi, par application de la réglementation commerciale relative au nantissement, ladite sûreté n'entraîne pas "dessaisissement" du débiteur et peut être prise:

- en vertu d'un acte authentique (chez le notaire),
- par acte sous seing privé,
- ou ordonnée judiciairement.

Par dérogation aux dispositions du code de commerce, l'article L 311-3 3ème alinéa du code rural limite néanmoins précisément les éléments seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds agricole:

- le cheptel mort et vif,
- les stocks,
- et, s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, les dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés.

⁷¹³ L'article L311-3 du code rural a été modifié par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 54.

Or le droit de nantir le « cheptel mort et vif » et les « stocks » permet aux créanciers d'exiger que le nantissement porte sur les marchandises agricoles du débiteur, et ce alors que l'article L 142-2 du code de commerce prohibe quant à lui ce nantissement des stocks.

Cette interdiction prévue par les rédacteurs du code de commerce trouvait alors sa justification dans le fait qu'il n'était pas envisageable d'organiser une sûreté:

- d'un côté qui obligerait le débiteur à conserver la propriété des biens nantis,
- quand d'un autre côté ladite sûreté porterait sur des biens destinés à être vendus alors pourtant seuls aptes à générer le chiffre d'affaire susceptible de permettre le remboursement des créanciers!

En la matière, on comprend aisément la difficulté rencontrée avec le cheptel vif, très souvent destiné à être cédé à titre onéreux.

Idem pour les stocks tels que les récoltes "stockées" ou "sur pied mobilisées par anticipation", ou les produits issus de la production (vin, foie gras ou conserves diverses), qui demeurent des marchandises cessibles.

Par conséquent, on ne pourra que conseiller au débiteur et à ses créanciers de trouver, avec bon sens, un accord afin d'exclure de l'assiette du nantissement le cheptel vif, les récoltes et produits transformés.

Dans la pratique, il convient de ne pas énumérer les éléments nantis dans l'acte de constitution de nantissement.

En effet, l'article L 142-3 du code de commerce (auquel le code rural n'a pas apporté de dérogation) dispose qu'à défaut de désignation expresse et précise dans l'acte qui le constitue, le nantissement ne comprend que:

- l'enseigne et le nom commercial,
- le droit au bail,

- la clientèle et l'achalandage.

En la matière, le fonds agricole ne se prêtant pas à la réunion de ces éléments, le créancier sera donc peu nanti à défaut d'énonciation précise des éléments sur lesquels portera cette sûreté de nantissement.

Aussi dans la pratique est-il difficile, en l'état, de pouvoir mettre en œuvre efficacement un nantissement sur fonds agricole, ladite sûreté étant pourtant la seule garantie pour les créanciers déjà empêchés de pouvoir bénéficier:

- de l'indisponibilité du prix de cession,
- du privilège du vendeur,
- et du droit de suite.

Comme nous l'avons dit plus haut, l'article L 311-3 du code rural renvoie pour le reste aux "conditions et formalités" du code de commerce. Mais quid des "effets" du nantissement rural?

Sans doute s'agit-il d'une omission du législateur dans le libellé de sa rédaction. Il convient donc de considérer, en l'état, que le nantissement du fonds agricole (de la même manière que le fonds commercial) fera bénéficier le créancier inscrit d'un droit, non pas sur le "fonds", mais sur sa "valeur"; Il s'agit du "droit de préférence", qui lui permettra ainsi d'être rémunéré:

- du principal de sa dette,
- et de deux années d'intérêts sur le prix de cession du fonds agricole,

Le tout, par préférence aux autres créanciers (le conflit entre plusieurs créanciers étant réglé par la date de leurs inscriptions).

En outre, le créancier de l'exploitant agricole bénéficiera d'un droit de suite si le fonds agricole est cédé: c'est-à-dire que le nouvel acquéreur ne pourra libérer le fonds grevé qu'à la condition de procéder à "la purge des inscriptions" en offrant de verser aux créanciers le prix de cession.

Concrètement, pour actionner cette sûreté, les créanciers peuvent:

- soit intervenir lors de sa vente volontaire,

- soit solliciter la vente judiciaire du fonds agricole huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse (procédure strictement règlementée, donc plus rare en pratique); la loi viendra à préciser la juridiction compétente pour ordonner la vente, comme on peut l'imaginer, sans quoi la compétence sera attribuée au tribunal de commerce (auprès duquel est publié le nantissement), de la même manière que pour le nantissement de fonds de commerce, puisque la loi agricole renvoie à la loi commerciale en la matière.

Cependant, rien n'est moins sûr, car le fonds agricole ayant une nature civile, les tribunaux civils ont compétence s'agissant du règlement des faillites.

La question mérite donc d'être soulevée en attendant une précision de la part du législateur.

En conséquence, en l'état des choses, le conseil en matière de nantissement de fonds agricole est à la prudence.

Pour conclure sur ce comparatif des deux institutions que sont le fonds de commerce et le fonds agricole, il est à souhaiter que la loi d'orientation agricole, texte fondateur du fonds agricole, soit complétée ou améliorée sur les plusieurs points que nous avons évoqués.

Aussi revient-il aux professionnels de l'agriculture, au notaire et autres professionnels du droit de travailler ensemble afin d'éclaircir la loi afin que le fonds agricole soit parfaitement reconnu en tant qu'entité juridique.

Pour autant, force est de constater que cette reconnaissance du fonds agricole, même si sa mise en œuvre est aventureuse, a bien été amorcée.

2) Une institution à associer au bail cessible hors cadre familial

Le droit au bail est l'élément essentiel du fonds de commerce.

Aussi, parallèlement, en matière de droit rural, il faut que le bail soit cessible pour qu'il puisse constituer l'un des éléments du fonds agricole, et surtout son pilier.

En effet, sans bail, et donc sans droit de jouissance sur les terres et les bâtiments, l'entrepreneur agricole se trouve complètement dépouillé professionnellement, et au surplus ne détient aucune garantie à offrir aux prêteurs de fonds.

Or les baux non cessibles n'étant pas inclus dans le fonds agricole, il est nécessaire lors d'une transmission d'entreprise agricole, d'obtenir le consentement des différents propriétaires à conclure des nouveaux baux avec le preneur cessionnaire du fonds. Il convient alors d'obtenir une promesse de bail au profit du cessionnaire du fonds agricole, préalablement à la vente. Le vendeur du fonds agricole devra alors résilier les baux en cours, avec le risque que le bailleur peut refuser et l'obliger à continuer son bail s'il ne répond pas aux conditions strictes de la résiliation posées par l'article L411-33 du code rural et par l'ordonnance du 13 juillet 2006 n°2006-870⁷¹⁴.

En outre, certains propriétaires peuvent accepter la résiliation du bail, mais aux fins de vente des terres au lieu de les relouer au preneur entrant.

⁷¹⁴ La résiliation de bail peut être demandée par le preneur dans les cas suivants :

- incapacité au travail, grave et permanente, du preneur ou de l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ;
- décès d'un ou de plusieurs membres de la famille du preneur indispensables au travail de la ferme ;
- acquisition par le preneur d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même ;
- refus d'autorisation d'exploiter opposé par le contrôle des structures;
- s'il a atteint l'âge de la retraite.

On comprend bien dans le cadre de la transmission de l'entreprise agricole, l'intérêt du bail cessible à associer au fonds agricole, eu égard aux risques qu'engendre une absence de résiliation anticipée des baux non cessibles...freins à la cession du fonds agricole.

Or nous l'avons vu pour le fonds agricole, afin de compléter la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, le droit rural évolue en la matière, tant d'un point de vue législatif que de la doctrine.

Ladite d'orientation agricole affichait ainsi très clairement sa finalité:

- en son titre Ier: promouvoir une démarche d'entreprise;
- et en son Chapitre Ier : faire évoluer l'exploitation agricole vers l'entreprise agricole.

Le tout, afin que l'exploitation familiale à responsabilité personnelle se raréfie petit à petit.

Quid de l'évolution structurelle des « entreprises agricoles » françaises dans les faits?

Il convient de faire le constat d'un lent démarrage du fonds agricole et du bail cessible, et de s'interroger sur le fait de savoir si la non-réalisation de baux cessibles conditionnerait le développement de la déclaration de fonds agricoles...Là est notre problématique, car d'un point de vue technique, la mise en place du bail cessible ne pose pas de difficulté (contrat passé en la forme authentique mentionnant expressément la volonté de chacune des parties de le soumettre à ces dispositions, durée minimale de 18 années, et régime fiscal des baux ruraux à long terme prévu par les articles L 416-1 et suivants du Code rural).

Dans tous les cas, ces deux innovations juridiques ont été une étape nécessaire et indispensable afin d'effectuer une saine transmission des entreprises agricoles.

En effet, à côté de ça, le développement depuis plusieurs années des « droits incorporels économiques » (quotas laitiers, droits PMTVA, DPU, etc.) ne facilite pas les transmissions, faute de dispositifs juridiques adaptés, sauf à dissimuler les « valeurs

d'entreprise » dans des « survaleurs » de matériel, de valeurs locatives, de valorisation du foncier, ou de valorisation de parts sociales de sociétés d'exploitation, de façon plus légitime.

Aussi, l'utilisation progressive de ces nouveaux concepts est-elle à conseiller!

Parallèlement et à titre de comparaison, prenons la loi d'orientation agricole de 1962 et ses décrets d'application de 1964, et rappelons combien la phase de mise en place des GAEC a été lente!

En effet, pour l'époque, le concept de « société d'exploitation agricole » était très audacieux.

Pourtant, à ce jour, la majorité des terres agricoles est mise en valeur par ce type de structure.

Dans la pratique, même, la société d'exploitation a servi, et sert encore, de substitut à l'inexistence du fonds agricole (ou du bail cessible):

- lorsque les contrats de bail sont directement consentis à la personne morale,
- ou lorsque ladite personne morale en est bénéficiaire par voie d'apport du droit au bail, en application des dispositions de l'article L. 411-38 du Code rural.

Comme Henri Mendras le disait déjà⁷¹⁵ : « Les mécanismes du changement sont très lents » dans la mesure où « une nouveauté n'est acceptée réellement que le jour où elle n'apparaît plus nouvelle ».

Ainsi, prenons l'exemple de la mise à disposition du bail rural au profit d'une société d'exploitation agricole régie par l'article L. 411-37 du Code rural: en la matière, diverses lois rurales ont été adoptées au fil du temps afin de s'adapter aux exigences résultant du développement des formes sociétaires.

⁷¹⁵ H. Mendras, La Fin des Paysans, 1967, repris par S. CREVEL, La Fin des Paysans ? : RD rur. 2006 n° 340, Février 2006, repère 2.

Il devrait donc en être de même pour le fonds agricole et le bail cessible qui devront faire l'objet d'évolutions législatives amenées progressivement à combler leurs lacunes, afin de pouvoir faire l'unanimité des professionnels de l'agriculture.

Dans la pratique actuelle, le bail cessible semble encore effrayer les bailleurs, eu égard à la capacité qu'a le fermier en place de pouvoir céder son droit au bail (cessible) à la personne que lui seul choisira, le tout, par le biais d'une simple information adressée au propriétaire bailleur...frileux...ce que l'on peut comprendre. Il n'aura, en effet, pas de telles préoccupations lors d'une cession de bail dans le cadre d'un fermage, plus rassurant, où son agrément restera requis.

Afin de combler ce déséquilibre, et dans le but d'une véritable cession d'entreprise agricole, il conviendrait donc sûrement pour le fermier de pouvoir céder son fermage librement, avec comme contrepartie une revalorisation du montant dudit fermage pour le bailleur, ainsi plus enclin à une "libre cessibilité"...

B) Les insuffisances du fonds agricole, remède limité

Un remède pour la transmission?

Rappelons-le, il convient de reconnaître au fonds agricole sa fonction d'évaluation de la valeur économique de l'exploitation agricole, pour ainsi faciliter les transmissions d'entreprises agricoles.

« Il y a là une volonté de créer une unité juridique de l'exploitation agricole ou de l'entreprise non pas comme sujet de droit mais comme objet de droit, dans le dessein de faciliter la transmission des exploitations agricoles » soulignait Monsieur Hubert BOSSE-PLATIERE⁷¹⁶.

Mais le fonds agricole comporte encore certaines insuffisances face au fonds de commerce qui repose, lui, sur le principe de l'universalité juridique (de droit), ce qui permet

⁷¹⁶ "De l'exploitation agricole à l'entreprise agricole" – (Regards sur la LOA du 05/01/2006) R.D.R. Avril 2007.

au notaire, lors d'une cession de fonds de commerce, de regrouper tous les éléments attachant à l'activité du commerçant, pour leur appliquer un régime juridique homogène, et non pas "biens par biens".

Ce principe trouve application, que ce soit lors de la création ou de l'acquisition du fonds de commerce, qu'au cours de la vie du fonds de commerce dans le cadre de sa gestion, qu'enfin lors de sa transmission.

Or le fonds agricole, lui, ne permet pas de regrouper l'ensemble des éléments attachés à l'exploitation agricole. Le fonds agricole constitue une universalité de fait.

En la matière, l'article L311-3 du code rural (modifié par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 54) dispose que *le fonds exploité dans l'exercice de l'activité agricole définie à l'article L. 311-1, dénommé "fonds agricole", peut être créé par l'exploitant. Cette décision fait l'objet d'une déclaration au centre de formalités des entreprises de la chambre d'agriculture compétente. Ce fonds, qui présente un caractère civil, peut faire l'objet d'un nantissement dans les conditions et selon les formalités prévues par les chapitres II et III du titre IV du livre Ier du code de commerce. Sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds agricole le cheptel mort et vif, les stocks et, s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, le nom d'exploitation, les dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés.*

Ne peuvent donc être inclus dans le fonds agricole:

- le bail rural non cessible, or nous l'avons bien compris, sans conclusion d'un bail cessible, le fonds agricole perd tout son intérêt,
- les droits à produire (quotas laitiers et betteraviers),
- les primes au maintien de la vache allaitante (qui sont, tout comme les droits à produire attachées à la terre et dont la cessibilité est encadrée),

- les droits à une appellation d'origine (droits collectifs et publics non susceptibles d'appropriation privée), ce pourtant, malgré leur impact économique,
- les contrats publics entre l'Etat et l'exploitant agricole.
- les biens et droits immobiliers (à l'instar du fonds de commerce).

D'un point de vue pratique, inclure le foncier permettrait de cloisonner les questions juridiques foncières tenant à la théorie de l'accession, ou encore au principe d'immobilisation par destination des animaux et objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, et de tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure (article 524 du Code civil).

En effet, lesdits biens doivent-ils être considérés comme mobiliers ou immobiliers lors de la cession d'un fonds agricole?

Dans un souci de simplification et d'homogénéité des régimes juridiques correspondants, le fonds agricole ayant une nature mobilière devrait pouvoir prévoir dès sa création, d'écarter l'immobilisation par destination des différents droits et biens attenant à l'exploitation, hormis ceux que le preneur en place aura décidé explicitement d'attacher à perpétuelle demeure (tel que dans une rédaction de statuts) comme nous allons le voir au titre de modifications qui resteraient indispensables pour la loi agricole.

Car c'est bien le fonds agricole qui doit véritablement consacrer la naissance de l'Entreprise Agricole, celle-ci existant bel et bien économiquement. A ce titre, rappelons

Section II.- Propositions en vue d'un véritable statut pour l'Entreprise Agricole

Il nous est permis de constater que l'entreprise agricole a un statut juridique en devenir.

Comme nous l'avons vu, l'entreprise agricole n'est actuellement véritablement reconnue dans la pratique professionnelle qu'en empruntant la forme d'une société impliquant la naissance d'une personne morale (cas d'apport à une société d'exploitation)...ce qui n'est plus adapté à l'agriculture moderne.

L'absence de définition juridique de l'entreprise agricole rend toujours difficile sa transmission.

Quelles solutions?

- un fermage de principe "librement" cessible et non seulement "via une clause" et qui plus est, non soumis aux règles impératives du fermage, ou encore via un fonds agricole non plus "facultatif" mais "automatique", ou enfin via une réfection totale du fermage (depuis longtemps souhaité mais sans ayant jamais abouti...), l'idéal étant d'obtenir à terme une sorte de « Bien unique »?

On s'aperçoit ainsi que le droit rural emprunte dorénavant au droit des affaires, tant du côté de l'élargissement de la définition de l'activité agricole, que du côté des nouveaux outils juridiques créés par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 et inspirés par le droit commercial, qu'enfin sur le plan du droit communautaire, qui englobe de plus en plus l'activité rurale au sein des autres formes d'activités...la pratique en témoigne d'ailleurs avec l'usage rependu des sociétés commerciales, même si les sociétés d'exercice de l'activité agricole restent en majeure partie civiles.

Mais la difficulté d'un véritable statut pour l'Entreprise Agricole provient du fait que l'Entreprise Agricole, au même titre d'ailleurs que le droit rural, a des spécificités: le quotidien de l'entrepreneur agricole n'est pas calqué sur celui d'un commerçant, il ne consiste pas uniquement à la réalisation d'achats pour revendre, mais au contraire à de multiples activités, allant même au delà de l'acte de production, tant les contraintes sont non seulement économiques, mais également environnementales, sociales et même juridiques.

Comme le soulignait Monsieur Hubert Bosse-Platière: "*la recherche, en droit, de l'entreprise agricole n'est rien d'autre que la volonté de créer une universalité juridique qui*

aurait vocation à regrouper tous les actifs corporels et incorporels nécessaires au développement d'une production agricole et à sa commercialisation"⁷¹⁷.

§1.- La consolidation du régime juridique du "bail cessible"

Comme nous l'avons vu, la période d'après guerre ayant bouleversé le monde agricole, le preneur en place a pu bénéficier de certaines prérogatives d'ordre public, tenant au statut du fermage.

Afin que le propriétaire accepte ainsi de voir son droit de propriété "amputé" d'un bail rural, il convenait de le rendre alors incessible en compensation, ce, hors cadre familial (toujours afin de voir préservés les droits du preneur).

Or en 2006, le constat des transmissions grandissantes d'entreprises agricoles hors cadre familial a poussé le législateur à prévoir pour le repreneur la possibilité de céder son bail rural à un repreneur extérieur à sa famille.

Comme nous l'avons vu, dans la pratique, le constat tend à l'heure actuelle plus vers l'échec que le succès.

Afin de voir dans la pratique la loi du 5 janvier 2006 véritablement appliquée, il pourrait convenir, par exemple, d'envisager la réfection de tous les baux en cours en baux cessibles, avec l'accord des deux parties que sont le bailleur et le fermier en place, comme condition inéluctable ...mais surtout incertaine.

Du côté des avantages pour le bailleur, l'article L418-2 du code rural dispose que la durée minimale du bail cessible est de dix-huit ans: il bénéficie donc des avantages fiscaux des baux à long terme que nous avons déjà développés.

Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 %, incluant le supplément défini dans chaque département pour prendre en compte une durée de location supérieure à dix-huit ans, et les minima prévus au

⁷¹⁷ H. Bosse-Platière, "De l'exploitation à l'entreprise agricole: déclin ou renouveau du droit rural?": *Revue de Droit Rural*, LexisNexis – Juin 2010.

même article. Le montant de fermage est donc, pour le bailleur, majoré par rapport à celui dont il bénéficierait dans le cadre d'un bail à long terme.

En outre, dès lors que le bail portant sur ces biens a été conclu depuis au moins trois ans, non seulement les parties se verront octroyer automatiquement certains droits (impossibilité d'exercice du droit de préemption de la SAFER, interdiction de contestation du prix de vente exagéré par le preneur), mais aussi pourront par application de l'article L418-1 du code rural, et par convention expresse:

- prévoir des clauses dérogatoires validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux (sur lesquelles la plupart des commentateurs a témoigné d'un certain scepticisme⁷¹⁸):

1- engrangement en des lieux adaptés (art.1767 code civil);

2- mise en exploitation en « bon père de famille » (art.1766 C.Civ.) et clauses visant au respect de pratiques culturelles pouvant être incluses dans les baux ruraux (L 411-27 C. Rur. et art. R 411-9-11-1 à R 411-9-11-4 C.Rur.);

3- réunion et regroupement de parcelles et suppression des obstacles (L 411-28 C. Rur.);

4- retournement des prairies, mise en herbe de labours ou moyens culturels non prévus au bail sans indemnisation en fin de bail (L 411-29 C. Rur.);

5- facilités de transfert du logement en fin de bail et l'enlèvement des récoltes (L 415-1 C.R.);

6- consommation des fourrages et des récoltes de l'année (L 415-2 C. Rur.);

7- droit de chasser automatique du preneur en place (L 415-7 C.rur.);

⁷¹⁸ CREVEL (S.) le bail cessible hors du cadre familial RDR 02/2006 p.34;
KRAJESKI (D.) un pas vers la libéralisation en agriculture JCP ed N n°28 juillet 2006 p.1367 note 14;
BUE (V) la commission consultative des baux ruraux pierre angulaire de l'application décentralisée des baux ruraux Gaz Pal 20/22 juillet 2008 n°202 à 204 n°16 p.15;
DEBAURAIN(J.) bail rural cessible et bail commercial Trait d'Union sept.06 n°3.

- et 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.

Pour ce qui est des clauses dérogatoires validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux expressément à insérer pour le notaire dans le bail, il convient donc pour lui dans la pratique de rédiger une promesse de bail cessible sous la condition suspensive de la validation des clauses, dans l'hypothèse où la liste desdites clauses n'a pas été prévue par le département d'appartenance...ce qui peut alourdir et ralentir les transactions.

On voit bien que la loi de 2006 préfère encadrer la liberté contractuelle, plutôt que de laisser les parties s'organiser entre elles.

Afin de simplifier la procédure, il pourrait convenir davantage pour le législateur de supprimer le contrôle en amont de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, soit en confiant ce rôle au notaire rédacteur de l'acte, dans le cadre d'une liberté contractuelle des parties, comme en matière commerciale, soit en créant un contrôle a posteriori de ladite commission, ce qui aurait au final tout de même le mérite de protéger le preneur de clauses farfelues imposées par le bailleur...même si le notaire rédacteur (dont la compétence est exclusive en la matière) doit jouer un rôle de conseiller, en toute impartialité.

Après tout, la volonté politique Française semblait s'orienter en 2007 en ce sens...en avril 2007, M. Sarkozy, alors candidat à la présidence de la république, laissait bien paraître que: *« Dans une société de liberté où les volontés peuvent librement se rencontrer et s'accorder, le contrat est un signe de confiance dans la capacité des hommes et des femmes de décider par eux-mêmes de leur destin. De ce point de vue, l'encadrement d'ordre public des contrats me semble devoir être l'exception et non la règle. C'est parce que nous avons trop régulé, trop corseté les contrats que la force de ces derniers s'est beaucoup appauvrie. Je ne dis pas qu'il faut renoncer à toute régulation d'ordre public des contrats – ce serait tout aussi irresponsable – que de vouloir entraver la liberté contractuelle. Je dis seulement qu'il*

faut alléger le poids des contraintes pour remettre chacun en situation de responsabilité et permettre aux contrats de répondre à tous les besoins existants»⁷¹⁹.

En outre, et toujours au titre des avantages pour le bailleur, les parties sont libres de prévoir que le bailleur pourra acquérir par préférence le bail cédé isolément, ce qui aura pour conséquence de priver la SAFER de son droit de préemption, et le preneur de contester les conditions de la vente devant le TPBR.

Afin de convaincre les bailleurs à procéder à la réfection de leur bail en cours en ce sens au vu de ces avantages existants, ou bien tout simplement de conclure de tels baux dès l'origine, il conviendrait de légaliser en la matière la pratique du "pas de porte" entre le bailleur du bail cessible et son preneur (comme en matière de fonds de commerce, lors de la conclusion du premier contrat), ou de lui permettre de se voir verser une indemnité... reste à encadrer le tout, afin de ne pas constituer un obstacle pour les jeunes agriculteurs dont le coût d'installation serait par le fait augmenté d'autant.

On sait par le biais de l'article L418-5 du code rural que n'est pas applicable aux baux cessibles l'article L411-74 du code rural (qu'il a donc convenu pour le législateur en 2010 de créer), qui prévoit qu'est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement, 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.

Il conviendrait donc encore de clarifier la situation en modifiant l'article L418-5 du code rural, en excluant clairement l'application de l'article L411-74 pour les baux cessibles, que ce soit lors du changement d'exploitant (ainsi qu'il est déjà prévu), mais surtout aussi lors de la conclusion du bail cessible.

Le bail cessible a en effet autant une valeur lors de sa conclusion pour le bailleur, qu'au moment de la cession qu'en fait le preneur!

⁷¹⁹ La propriété privée rurale n°362 avril 2007 42ème congrès Nicolas SARKOZY répondant à la FNPPR p.42.

De plus, les rapports contractuels s'en trouveraient davantage équilibrés, car du côté des avantages pour le preneur, le bail cessible lui permet de rester en place sur son exploitation pour une durée minimale de dix-huit ans, d'où une certaine sécurité et une grande stabilité pour lui, mais aussi voit préservés ses droits de fermiers en place classiques: droit à renouvellement, à préemption, à indemnité pour améliorations culturales à la fin du bail cessible ou en cas de reprise du bailleur, et se voit attribuer de nouvelles prérogatives de liberté de cession avec possibilité de valorisation.

Ainsi, pour ce qui est du cas de non-renouvellement d'un bail donné librement par le bailleur, l'article L418-3 du code rural prévoit que le bailleur paie au preneur une indemnité 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, et non pas comme en droit commercial, à la valeur de son fond dans sa globalité, le fermier ayant en règle générale plusieurs bailleurs: il s'agit donc de se baser sur la dépréciation que ce fond subit du fait de la perte de jouissance par l'exploitant du seul bien qui cesse de lui être loué⁷²⁰.

Or comment est-ce envisageable que le bailleur doive une indemnité à la sortie du preneur alors qu'il n'a rien perçu lors de la conclusion du premier bail ? Economiquement ce bail cessible n'est pas viable sans opérer littéralement cette modification de l'article L418-5 du code rural, qui reste indispensable (même si certains auteurs, contrairement à la majorité de la doctrine, estimaient qu'il fallait déduire de ce texte le droit pour le bailleur de percevoir une indemnité de pas-de-porte, comme en matière commerciale, lors de la conclusion du premier contrat⁷²¹ ...ce a quoi le Ministre de l'Agriculture est venu répondre à la négative le 27 mars 2008⁷²²).

L'évaluation au surplus ne peut être qu'imprécise. Et en cas de désaccord, comment trancher pour le Juge? Ne vaudrait-il pas mieux pour le législateur prévoir dès le départ le

⁷²⁰ Cf. *Question à l'Assemblée Nationale N° : 69274 de M. Marc Le Fur (Union pour un Mouvement Populaire - Côtes-d'Armor) - Réponse publiée au JO le : 18/05/2010 page : 5491; Defrénois SR 27 mai 2010, p. 3 et 4.*

⁷²¹ cf. notamment l'article de François DELORME " Retour sur le pas de porte rural...POINT DE VUE" (À propos de la réponse ministérielle du 18 mai 2010 précitée), Defrenois Mai 2006 article 38 344, et décembre 2006, article. 38 495.

⁷²² Rép. Min. n° 3368, JO Sénat 27 mars 2008 p. 612.

mode de calcul de l'indemnité d'éviction (la valeur économique du droit au bail correspondant à la valeur de rendement de l'activité par exemple), et ainsi éviter certains contentieux? En outre, le bailleur pourrait ainsi évaluer en amont ledit montant, afin de savoir si son droit de reprise en vaut ou non la peine...avant même de ressentir ou non le besoin de se repentir!

Pour le notaire conseil des parties lors de la conclusion du bail cessible, il convient donc d'avertir le bailleur de l'incertitude consécutive à la loi quant au fait de chiffrer cette indemnité d'éviction...en rappelant bien que le preneur « évincé » pourra au surplus conserver les droits à paiement unique et les droits à produire...

Comme l'écrit Madame Marie-Odile GAIN⁷²³ à propos du calcul du montant de l'indemnité d'éviction : « *On peut s'attendre à voir de multiples contentieux naître autour de la nouvelle disposition impérative malgré les précautions que devra prendre le notaire lors de la rédaction des actes* ».

Gardons bien à l'esprit que sans précision à venir des textes, ce cumul d'indemnités à la charge du bailleur restera, du côté des bailleurs, un obstacle à conclure un tel bail librement cessible.

On voit bien que toutes ces incertitudes peuvent être un frein pour chaque partie prenante à signer un tel acte que le bail cessible, qui mériterait par voie de conséquences quelques précisions, le tout, afin de rendre le bail cessible plus attractif et surtout sécurisant pour chacun.

Reste qu'à l'heure actuelle, il convient de retenir une avancée non négligeable pour le monde rural grâce aux baux cessibles hors cadre familial qui facilitent la cession des exploitations agricoles lors de liquidations judiciaires qui peuvent les frapper, ce qui n'est pas permis dans le cadre du fermage, où lors de liquidations d'exploitations en difficulté, la prohibition de cession vient frapper...mais cette avancée reste à poursuivre.

Enfin, toujours afin d'encourager la conclusion de tels baux, ne pourrait-on pas aller encore au-delà et envisager explicitement un bail cessible en famille, ou même à cause de

⁷²³ Marie-Odile GAIN : Le droit rural, l'exploitant agricole et les terres (Litec 2ème édition).

mort? Monsieur Hubert BOSSE-PLATIERE s'interrogeait d'ailleurs sur la question du régime juridique applicable en cas de cession du droit au bail cessible dans un cadre familial⁷²⁴.

§2.- La libre cessibilité du bail rural "classique" lors d'une cession de fonds agricole, avec maintien de la reprise pour exploiter

Même si le propriétaire bailleur a donné son autorisation à une cession⁷²⁵, il peut ensuite se prévaloir de l'infraction pour demander la résiliation du bail, sans que ne puisse lui être opposé l'adage « nemo auditur »⁷²⁶. En effet, chacune des deux parties, que sont le bailleur et le preneur, ne peut renoncer qu'à un droit acquis.

Ainsi, par application de l'article L411-35 du code rural, et sous réserve des dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial, toute cession de bail est interdite, sauf si la cession est consentie, avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint ou du partenaire d'un pacte civil de solidarité du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés. A défaut d'agrément du bailleur, la cession peut être autorisée par le tribunal paritaire.

D'un point de vue pratique, et si ledit article était modifié en ce sens, le bailleur n'accepterait véritablement un bail librement cessible au profit de son preneur en place, qu'avec une revalorisation des montants du fermage, ce qui reste toutefois totalement incertain eu égard à la conjoncture économique actuelle.

En outre, le principe d'encadrement du prix du fermage viendrait s'y opposer (contrairement au droit commercial, davantage en faveur du bailleur sur ce point, d'où le souhait de certaines parties prenantes à l'agriculture de supprimer l'encadrement du loyer, en laissant le propriétaire fixer librement son loyer avec son preneur... mais l'agriculture reste une activité, rappelons-le, civile).

⁷²⁴ De l'exploitation agricole à l'entreprise agricole (Regard sur la LOA du 05/01/2006) R.D.D. Avril 2007.

⁷²⁵ Cass.3ème civ. 23 avril 1975 Bouton /Decroix RL 1983 p.489.

⁷²⁶ Cass.3ème civ. 30 mai 1969 BC III n°4346.

Du côté de l'article L411-75 du code rural, il prévoit qu'en cas de cession du bail en application de l'article L. 411-35 ou de l'article L. 411-38, 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.

Dans le cas de l'article L. 411-35 ou de l'article L. 411-38, le preneur entrant est subrogé dans les droits à l'indemnité que l'intéressé aurait pu exercer en fin de bail vis-à-vis du bailleur.

Ainsi conviendrait-il sans doute mieux, toujours dans le cadre de la création d'une libre cessibilité du bail rural "classique" lors d'une cession de fonds agricole, de permettre comme contrepartie financière le versement en une fois d'une indemnité au profit du bailleur, venant autoriser la cession du bail rural au moment de la cession du fonds agricole (celui-ci étant tenu à une obligation de payer au preneur sortant l'indemnité pour amélioration culturale, celle-ci pourrait par exemple venir en déduction), montant à baser sur le nombre d'années du bail restant à courir (donc au maximum 9) et sur des critères qui pourraient être encadrés par des élus départementaux bailleurs et preneurs, aptes à fixer les seuils à ne pas franchir, ce, afin d'éviter toute spéculation...tout en permettant aux preneurs de ne pas rester "prisonniers" de leur bail.

D'un point de vue juridique, il conviendrait donc de prévoir un tempérament au principe d'incessibilité du bail rural, à savoir une cessibilité du bail rural rendue possible lors d'une cession de fonds agricole, avec l'accord du bailleur comme corolaire (afin de sauvegarder, contrairement au bail cessible, le caractère intuitu personae du fermage), ce qui a en l'occurrence été formulé lors du 105ème Congrès des Notaires de France à Lille en 2009...et ce qui légaliserait d'ailleurs entre les preneurs entrant et sortant la cession directe et à titre onéreux du fermage en plus des améliorations culturales (l'article L411-74 du code rural prévoyant toujours qu'est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement, 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, comme nous l'avons déjà dit).

Bien évidemment, en cas de désaccord entre le bailleur et le preneur sortant, il conviendrait comme palliatif de prévoir un accord judiciaire du tribunal paritaire des baux ruraux, et ce, afin que les motifs injustifiés ou subjectifs du bailleur ne puissent pas pénaliser le cédant.

Le législateur a ainsi su suivre l'évolution de la famille en permettant la cession du bail aux descendants en 1945, puis au conjoint en 1988, et enfin au partenaire de PACS en 2006, celle des sociétés agricoles avec la mise à disposition du bail rural, son apport à une société ou encore avec l'assolement en commun (outil juridique créé par la loi du 25 février 2005 sur le développement des territoires ruraux aidant les agriculteurs à mutualiser leurs parcelles et ainsi réduire le temps de travail et surtout les investissements liés à la production de ces dernières.), la dernière étape sera alors de poursuivre l'évolution de l'entreprise agricole, en assurant la libre transmission du bail rural lors d'une cession de fonds agricole.

Du côté du preneur, il verrait enfin voir reconnaître une valeur vénale au bail rural qu'il se verrait transmettre, comme élément essentiel de son fonds agricole, avec la chance de pouvoir céder la totalité des baux ruraux en place, lui offrant ainsi un meilleur prix de vente de son entreprise agricole à céder.

Dans l'acte de cession à rédiger, afin de sécuriser le propriétaire bailleur, il devrait être envisageable de prévoir pour lui et les preneurs cédant et cessionnaire, une sorte de clause de "garantie du bon père de famille" du cessionnaire, imposant à ce dernier de veiller à remplir les obligations imposées par le bail jusqu'à l'expiration du bail déjà en cours (comme le faisait le preneur cédant), sans quoi le preneur cédant se verrait alors contraint de venir à sa place remplir lesdites obligations.

Une telle prérogative pour le bailleur pourrait ainsi être conventionnelle, ou même légale.

On comprend bien l'intérêt tant pour le bailleur que pour le preneur, qu'aurait une telle cessibilité du bail rural, d'autant que la libre cessibilité du fermage viendrait au surplus aplanir et surtout simplifier les rapports triangulaires qui s'opèrent dans le cas des améliorations à céder directement, comme nous venons de l'entrevoir.

En outre, la libre cessibilité du bail rural pourrait ainsi concerner la transmission dans le cadre familial (à titre onéreux ou par le biais d'un partage), contrairement au bail cessible qui, lui, exclut la famille.

Enfin, cette modification resterait totalement sécurisante pour les deux parties, contrairement à la création, que certains agriculteurs préconisent, de contrats de baux libres entre bailleurs et preneurs excluant ainsi le statut du fermage, et qui cette fois-ci, sans aucun encadrement, rendraient dangereuses les cessions de fonds agricoles et de leurs baux.

§3.- Un fonds agricole par entreprise agricole

La question qui vient ici à l'esprit est comment parvenir à un régime juridique homogène des divers biens et droits corporels et incorporels composant l'entreprise agricole, et ce, afin de généraliser la pratique du fonds agricole?

La pratique notariale tend à réclamer le calquage du fonds agricole sur le fonds de commerce lors de sa cession, et ce, afin de pouvoir céder le fonds avec ou sans le foncier, au même titre que se distinguent le fonds de commerce du bail commercial.

De même, les exploitants agricoles sollicitent depuis toujours un fonds leur offrant la possibilité de céder leur exploitation en un seul acte, et ce, afin de garantir leur prix de cession.

Dans la pratique, il conviendrait déjà, d'une part, de parvenir pour chaque entreprise agricole, à un fonds agricole, rendu cette fois non plus optionnel, mais obligatoire.

Ensuite, il reste indispensable de rendre public le registre des fonds agricoles tenu par la Chambre d'agriculture.

En effet, à l'heure actuelle, une fois déclaré, le fonds agricole reste "occulte", si bien que seul le titulaire du fonds agricole en obtient récépissé d'inscription.

L'information n'est donc pas transparente (contrairement au fonds de Commerce, s'agissant du K bis qui peut être demandé et obtenu au Greffe du Tribunal de Commerce), puisque ni le notaire ni les éventuels créanciers ne peuvent en obtenir connaissance.

L'intérêt du registre des fonds, tel qu'il est conçu actuellement, reste donc restreint, puisqu'il n'a pas encore pour vocation de renseigner les tiers.

Il semble indispensable de lui attribuer une fonction de publicité.

Dans la pratique, tout agriculteur qui exerce une activité agricole possède, dans les faits, un fonds. Mais l'intérêt d'une immatriculation rendue publique par le biais d'un registre permettrait d'instituer une présomption de sa qualité d'entrepreneur agricole, comme c'est déjà le cas pour les fonds de commerce et fonds artisanaux, avec le K-bis et le répertoire des métiers.

Il faudrait, au surplus, rendre la déclaration sur le registre des fonds obligatoire dans un certain délai (le registre de l'agriculture créé par la loi du 30 décembre 1988 a bien tenté d'aller dans ce sens, mais sans jamais recevoir de décret d'application⁷²⁷), sous peine de certaines sanctions, afin de lui conserver tout son sens, telles que, par exemple, faire perdre à l'entrepreneur agricole non inscrit, tout renouvellement de bail ou toute possibilité de pouvoir prétendre à une cession de bail, etc...

Ainsi, dans la pratique, lors d'une cession de fonds agricole, le professionnel du droit qui serait confronté à un (e) exploitant agricole, vendeur ou venderesse, n'aurait qu'à consulter le registre des fonds agricole, afin de s'assurer de la qualité d'agriculteur de son client.

En découlerait un outil de simplification pour le notaire "passant" l'acte de cession, et surtout un gage de sécurité juridique pour toutes les parties à l'acte...et a fortiori pour toutes les cessions ultérieures.

⁷²⁷ V. par exemple les travaux du Congrès des notaires de France de 2009.

Mais pour conserver au fonds agricole toute sa consistance, sa substance et sa cohésion au niveau des éléments qui le composent, il lui faut une certaine force d'un point de vue purement mobilier.

Or un des problèmes actuels auquel est confronté le fonds agricole se pose au moment de la cession de l'entreprise agricole à un même acquéreur.

En effet, la cession peut intégrer d'un côté les biens immobiliers (le foncier se voyant fiscalement appliquer le droit proportionnel de vente), et de l'autre le fonds agricole (se voyant fiscalement appliquer le droit fixe à hauteur de 125€, en tant que vente mobilière).

Le problème juridique qui se pose alors en l'espèce est de savoir si le matériel de l'entreprise agricole à céder appartient à la vente immobilière ou à celle mobilière? Parallèlement, la prise de sûreté doit-elle concerner l'hypothèque ou le nantissement?

En effet, l'article 524 du Code civil dispose que les animaux et les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination.

Mais d'après l'article L311-3 du Code rural, le cheptel mort et vif, et les stocks sont susceptibles d'être compris dans le fonds agricole.

Il convient pour les juges du fonds, de trancher cette question de fait, au cas par cas, selon que les biens matériels en question restent ou non indispensables à l'exploitation de l'immeuble.

Le législateur devrait donc lui-même poser la solution adéquate.

Le plus simple mais également le plus profitable au fonds agricole, quant à sa substance-même, serait d'écarter en présence d'un tel fonds le principe de l'immobilisation par destination (à l'exception évidemment des biens mobiliers attachés à perpétuelle demeure, par incorporation à l'immeuble, qui deviennent alors immeubles).

L'unité du fonds agricole se verrait ainsi préservée, et surtout renforcée, sans se trouver amputée du cheptel mort ou vif.

Dans un but de simplification, il pourrait encore être envisageable, comme nous le verrons plus loin, que certains éléments fondamentaux soient compris intégralement et automatiquement dans le fonds agricole: le foncier (dans tout son ensemble, et sans distinction), le bail à ferme, les droits à produire et autres autorisations administratives, car sans eux, bien évidemment, que pourrait-on entreprendre avec pour uniques biens du matériel et du cheptel!

Enfin, la véritable reconnaissance du fonds agricole ne pourra se faire qu'en reconnaissant la patrimonialité de tous les éléments qui composent l'entreprise agricole (y compris le bail, les améliorations, etc...comme nous venons de le voir), et ainsi leur transmissibilité.

CONCLUSION DU CHAPITRE PREMIER

Comme nous l'avons vu, certaines étapes sont encore nécessaires avant que l'Entreprise agricole ne connaisse une véritable reconnaissance juridique.

Le statut du fermage reste un obstacle, eu égard à la rigidité des dispositions qui lui sont applicables, tant civiles, que fiscales, ou encore pénales, et à son rapport à l'ordre public.

Nous avons alors pu entrevoir quel rôle joue également le contrôle des structures.

Tout ceci nous a amenés à en conclure que la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 est une réforme qu'il convient de compléter afin que l'entreprise agricole soit enfin synonyme d'une véritable universalité juridique (de droit).

Certes, le fonds agricole, nouvel outil juridique, dispose de certains atouts, étant une institution comparable au fonds de commerce, tant du point de vue des caractéristiques que du mode d'utilisation des deux fonds, mais qui, sans association au bail cessible hors cadre familial, ne peut trouver sa raison d'être.

Il a alors convenu pour nous d'élaborer certaines propositions en vue d'un véritable statut pour l'Entreprise Agricole, telles que la consolidation du régime juridique du "bail cessible", avant d'envisager quelles seraient les conséquences de la création d'une libre cessibilité du bail rural "classique" lors d'une cession de fonds agricole, avec maintien de la reprise pour exploiter (afin de ne pas voir les intérêts du propriétaire bailleur lésés), et enfin voir réformer le fonds agricole afin que de manière automatique l'on voit créer un fonds agricole par entreprise agricole.

Car c'est bien le fonds agricole qui doit véritablement consacrer la naissance de l'Entreprise Agricole, son statut existant bel et bien économiquement, si ce n'est juridiquement. A ce titre, rappelons qu'*"il n'y a pas si longtemps, l'activité que nous appelons aujourd'hui agricole représentait l'essentiel de l'activité économique: la villa romaine ou carolingienne, ou même la plantation américaine produisait non seulement sa nourriture, mais encore la quasi-totalité des biens consommés par ses habitants – en particulier l'énergie*

et les matières premières que nous appellerions industrielles. Ces dernières étaient traitées par des artisans dont beaucoup participaient aux travaux agricoles au moins en période de pointe. Il n'y avait guère que la métallurgie et quelques objets de luxe consommés par les maîtres pour échapper à cette règle⁷²⁸".

Le statut juridique, et non plus seulement économique, de l'Entreprise agricole une fois posé, quelles avantages y verrions nous dans le cadre de sa transmission?

⁷²⁸ J.-M. BOUSSARD, *Economie de l'agriculture, Collection – économie agricole&agro-alimentaire, éd. Economica 1987, p. 11.*

Chapitre II.- Les conséquences de la reconnaissance de l'Entreprise Agricole sur la transmission

L'Entreprise agricole une fois véritablement instituée, c'est en tant qu'universalité juridique (de droit) qu'elle pourrait se voir transmise... comme un fonds de droit commun.

Mais le fonds n'étant pas l'entreprise, au sens juridique du terme, nous verrons si tels en seraient, purement et simplement, les effets.

Le constat qui en ressortira fera donc, tout d'abord, l'objet de cette étude, avec toutes les conséquences que cela comporte, pour nous amener ensuite vers la transmission d'un fonds agricole qui irait au-delà de tous les autres fonds (qu'il s'agisse du fonds artisanal, du fonds libéral, du fonds agricole tel qu'il se trouve composé à ce jour, ou même du fonds de commerce tant "calqué" par tous les autres) , en se permettant d'envisager une composition plus large dans ses éléments constitutifs, appelés à devenir essentiels dans certaines transactions, en restant malgré tout dans une approche raisonnée de la notion.

Par conséquent, nous verrons s'il faut, en ce sens, adapter le fonds agricole aux évolutions du monde économique, en imaginant un concept unitaire et "universel" vecteur de règles communes pour les autres fonds.

Section I.- Transmission d'un fonds "de droit commun"

Tout d'abord, d'un point de vue fiscal, nous avons vu que la naissance d'un fonds agricole ne génère rien au moment de sa déclaration.

Ensuite, d'un point de vue civil, lorsque l'exploitant agricole opte pour le fonds agricole, et en fait ainsi la déclaration, le statut de l'entreprise agricole trouve alors son sens, tant au niveau juridique qu'économique. S'il était rendu "automatique", comme nous l'avons vu, le fonds agricole produirait des effets positifs spontanément.

Il s'agit en effet, par son biais, pour l'entrepreneur agricole de voir son entreprise agricole bénéficier d'une universalité composée de tous les éléments indispensables à l'exploitation, qu'il pourra ensuite transmettre dans sa globalité...on passe ainsi d'une universalité de fait à une universalité de droit.

Le fonds agricole produit un revenu. Par conséquent il a une valeur, transmissible dans son ensemble moyennant un prix global.

L'entrepreneur agricole peut ainsi transmettre son entreprise agricole ou la nantir à hauteur du fonds agricole, comme tout entrepreneur le ferait dans son entreprise commerciale ou artisanale.

Dans la pratique notariale, il conviendra, dans l'hypothèse où l'exploitation agricole a été créée avant le mariage de l'entrepreneur agricole, de bien en faire le "remploi" dans l'acte de constitution du fonds, afin de ne pas voir l'entreprise agricole tomber dans la communauté de biens entre les époux, le fonds agricole étant cette fois-ci institué durant le mariage, même s'il existait, de fait, avant le mariage.

Toujours d'un point de vue pratique, si la création d'un fonds agricole n'était pas qu'optionnelle, la transmission de l'entreprise agricole aurait l'intérêt de s'effectuer automatiquement, non plus par le biais d'autant d'actes que d'éléments cédés, mais au moyen d'un acte notarié unique, incluant aussi bien les terres (avec ou sans DPU), que le matériel, le cheptel, etc...l'entreprise agricole serait ainsi transmise d'un seul bloc, cette fois-ci sans démantèlement.

Le fermage traité dans un acte unique s'en verrait ainsi davantage simplifié et donc préservé au niveau de la transmission, les exploitations se trouvant déjà, dans la pratique, beaucoup plus qu'auparavant morcelées d'un point de vue géographique (même si plus grandes), les entrepreneurs agricoles étant en effet confrontés à plusieurs bailleurs lors de la transmission de leur entreprise agricole, celle-ci pouvant même, de surcroît, être ou non mixte (moitié en bail rural, moitié en propriété).

Néanmoins, libre à chacun de transmettre les éléments composant l'entreprise agricole distinctement, si le besoin s'en faisait ressentir.

§1.- Une transmission "en bloc"

Regrouper les différents éléments (immeubles, et meubles⁷²⁹) dans une seule structure juridique éluderait des difficultés pratiques certaines.

A l'heure actuelle, la transmission "en bloc" de l'Entreprise agricole dans son universalité reste possible dans les faits pour le propriétaire de la totalité des terres à céder. Dans ce cas, il est nécessaire de séparer les immeubles des autres éléments en deux compromis de vente différents, mais en spécifiant que la cause essentielle et déterminante de chaque cession est indissociable l'une de l'autre, eu égard au droit de préemption de la SAFER.

Quant au preneur titulaire d'une exploitation en faire-valoir indirect ou mixte (ce qui est le cas de la majorité des exploitations agricoles en France), sans bail cessible, il ne peut pas prétendre à l'universalité lui permettant de transmettre son entreprise agricole en "un seul bloc" à une personne autre que le conjoint, le partenaire de PACS ou un descendant (cf. article L411-35 du code rural).

C'est donc le bail cessible qui lui permettra de pouvoir réaliser dans le cadre d'une transmission extra-familiale son Entreprise agricole dans toute son universalité.

En effet, sans bail cessible, l'universalité n'est pas en place, puisque le Notaire doit procéder à la rédaction de trois actes:

- Un acte de résiliation de bail rural,

- Puis convaincre le propriétaire bailleur de conclure un nouveau bail avec le cessionnaire du capital d'exploitation, via un acte de dation à bail,

⁷²⁹ Cheptel, matériel, stocks et droits à produire.

- Enfin, un acte de cession du capital d'exploitation,

En veillant au surplus à bien espacer dans le temps lesdites conventions de l'acte de résiliation de bail puisque toute cession des améliorations est interdite dans ce cas, ce, afin d'éviter toute requalification éventuelle basée sur la prohibition du pas de porte de l'article L. 411-74 du code rural⁷³⁰.

La transmission de l'entreprise agricole prise dans son universalité permettrait d'éviter de tels inconvénients de contrats multiples.

Et dans le cadre familial, la cession se fera bien globalement mais avec des biens de nature différente puisque le bail rural ne doit pas avoir de prix, étant dépourvu de patrimonialité...même si dans cette cession, le preneur sortant peut céder à celui entrant les améliorations (le preneur entrant, rappelons-le, étant alors subrogé dans les droits à indemnité de celui sortant, le preneur entrant étant alors en fin de bail le seul créancier du bailleur)...la transmission d'une Entreprise Agricole telle que modifiée selon nos souhaits développés tout au long de nos travaux, permettrait d'éviter toutes ces difficultés pratiques.

En outre, transmettre une universalité juridique (de droit) engendrerait des simplifications fiscales, puisqu'à l'heure actuelle, transmettre entre vifs une entreprise agricole nécessite de fractionner les actes (afin d'éviter le droit de vente d'immeubles applicable aux terres, matériel d'exploitation requalifiable en immeuble par destination, et améliorations transmises en famille), taxables:

- Au droit fixe de 125€, pour l'acte de cession authentique (ou sous seings privés, enregistré) du cheptel, matériel et améliorations,
- Et au régime de faveur prévu pour le preneur en place acquéreur des terres, qui aura dû louer les terres préalablement, et un certain temps, à cette fin...avec les risques que cela comporte...

⁷³⁰ La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014 ayant complété la seconde phrase du deuxième alinéa dudit article L411-74 par les mots "et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points".

De plus, la reconnaissance de l'entreprise agricole dans son ensemble lui consacrerait une certaine assise, lui conférant ainsi une valeur de transmission globale et réelle, et non pas des micro prix de vente applicables à différents biens qui peuvent engendrer non seulement des complications au niveau de l'évaluation, mais aussi des frustrations.

§2.- La transmission d'une Entreprise sécurisante pour les créanciers

Reconnaître une universalité juridique (de droit) à l'entreprise agricole serait un gage de garantie pour les créanciers, qui pourraient ainsi prendre un privilège de nantissement unique sur ladite entreprise, exactement comme pour un fonds de commerce.

Cette sûreté viendrait ainsi frapper l'ensemble de tous les éléments corporels et incorporels.

Or telle qu'elle est instituée actuellement, et encore plus quand un fonds agricole n'est pas constitué, l'entreprise agricole ne peut pas faire l'objet d'une garantie réelle unique, affectant l'intégralité des biens qui la composent.

Ainsi, l'Entreprise agricole prise dans son universalité serait un gage pour les créanciers qui pourraient ainsi l'appréhender dans son intégralité en cas d'insolvabilité de leur débiteur exploitant agricole.

Concrètement, du côté de l'exploitant agricole, il pourrait ainsi obtenir plus facilement des emprunts bancaires afin de financer ses lourds investissements.

Et du côté des créanciers, ils n'auraient plus à multiplier les prises de sûretés sur les différents éléments composant l'entreprise agricole, et n'auraient ainsi plus à devoir multiplier les poursuites judiciaires y afférentes. Or actuellement ils doivent faire face à différents régimes de garanties pour différents biens:

- hypothèques sur les biens immobiliers,

- nantissement sur le matériel et l'outillage,
- warrant agricole sur les stocks et sur le cheptel,

Section II.- Vers la transmission d'un fonds universel

§1.- L'incorporation des droits incorporels cessibles dans le fonds agricole

Un fonds, qu'il soit commercial, artisanal ou agricole a pour vocation de rassembler les éléments destinés à une exploitation, pour une meilleure efficacité et une meilleure identification.

L'entreprise agricole dans son universalité devrait encore pouvoir aller plus loin que les autres fonds grâce au fonds agricole.

D'un arrêt de la Cour de Cassation en date du 16 sept. 2009⁷³¹, "*nous ne retiendrons que le principal enseignement de cet arrêt : le droit de présentation d'une clientèle agricole, une clause de non-concurrence, sont des droits cessibles moyennant finance et une marque agricole est un bien incorporel qui a une valeur incorporelle. Prises à la lettre, de telles affirmations paraissent relever de l'évidence, mais c'est la première fois que la Cour de cassation a énoncé que des sommes versées par des agriculteurs, lors de la conclusion d'un bail, pour acquérir une clientèle, une clause de non-concurrence et une marque, ne tombent pas sous le coup de la prohibition des pas-de-porte et de l'action en répétition de l'indu visée à l'article L. 411-74 du Code rural.*

*Cette reconnaissance implicite de l'entreprise agricole a été fort bien analysée sous l'angle du domaine et du régime juridique de l'article L. 411-74 du Code rural*⁷³²."

⁷³¹ Cass. 3e civ., 16 sept. 2009, n° 08-18.868.

⁷³² R. LE GUIDE et H. BOSSE-PLATIERE, *Droit patrimonial de la famille*, Revue de Droit rural LexisNexis n° 388, Décembre 2010, chron. 2.

V. également V. Barabé-Bouchard, *Pas-de-porte en agriculture : vers moins de contrainte(s)* : JCP N 2009, 1331. – S. Crevel, *La clientèle passe la porte de l'exploitation* : RD. rur. 2009, comm. 176. – J-J. Barbiéri, *Après le fonds libéral, le fonds agricole* : JCP N 2009, 1337

Une grande avancée législative en la matière a été permise grâce à l'article L311-3 in fine du code rural qui dispose que sont susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds agricole, s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds agricole.

Il est donc expressément prévu pour le fonds agricole, contrairement aux autres fonds, la possibilité d'y inclure les créances⁷³³, à la condition de servir à l'exploitation et d'être cessibles.

A) Quelles conséquences à l'inclusion conventionnelle des créances dans la composition du fonds agricole?

Elles seront d'origine:

- privée, telle une créance sur un client,
- ou publique quand l'Etat en est redevable, telles que:
 - o les droits à paiement unique⁷³⁴, qui appartiennent à l'agriculteur. Ils peuvent être cédés avec ou sans la terre dans un même département. Ils peuvent être loués en même temps que la terre et pour une durée similaire au bail à ferme. Depuis le 15 mai 2006 les transferts de droits à paiement sont soumis à prélèvement (réduction de la valeur unitaire de chaque droit). Ces prélèvements sont différenciés en fonction de la nature de la transaction (selon la cession définitive ou la location des droits, le lien de

⁷³³ V. en ce sens, L. Chatain-Autajon, *La notion du fonds en droit privé*, Litec 2006, p.373, n°622.

⁷³⁴ Les DPU créés en 2006, revalorisés en 2010 et 2012 suite au découplage de certaines aides, constituent aujourd'hui le principal support des aides directes aux exploitants agricoles. Cela repose sur un dispositif de droits à paiement individuels déconnectés de la production. Chaque année, le montant des aides perçu par un exploitant dépend de la surface agricole « admissible », qu'il déclare, avec ou sans production. Le versement de la totalité due est subordonnée au respect des Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (conditionnalité des aides).

Dans certains cas particuliers, les exploitants peuvent bénéficier d'un complément de droits à paiement unique par la RESERVE nationale ou départementale (dont les modalités de mise en œuvre sont confirmées chaque année par le préfet, selon les disponibilités budgétaires).

2014 constitue une année de transition vers la réforme de la PAC 2015-2019, avec une première baisse du budget alloué à la PAC. La suppression du mécanisme de modulation des aides (prélèvement de 10 % sur l'ensemble des aides) entraîne un recalcul de la valeur unitaire des Droits à Paiement Unique, qui diminue en 2014 de l'ordre de 20 %.

parenté et le statut des repreneurs). Etant ainsi détachés de la terre et pouvant faire l'objet d'une cession séparée, il est possible de les inclure dans les éléments nantissables du fonds agricole⁷³⁵.

- et les droits à produire et à commercialiser (mis en place au début des années 1980 par la Communauté Européenne pour restreindre les quantités eu égard aux excédents de certaines productions), tels que:
 - les droits à prime⁷³⁶, sachant qu'en cas d'échange portant sur des parcelles primées, le bénéficiaire s'expose à un risque de remboursement même lorsqu'il y a compensation avec les parcelles acquises. En effet, à la question "les droits à primes sont-ils attachés à des parcelles déterminées ou bien relèvent-ils d'une exploitation constituée d'un ensemble de terres interchangeable" , *"c'est à cette question que le Conseil d'État⁷³⁷ répond dans un dossier où le préfet reprochait à un groupement d'exploitation en commun le non-respect des engagements prévus par la réglementation relative à la prime au maintien des systèmes d'élevage extensifs (...)En privilégiant une vue géographique des choses, le Conseil d'État (ayant décidé que les droits à primes étant attachés à des parcelles déterminées) compromet quelque peu la vision d'entreprise que l'on s'efforce de consacrer, non sans difficultés, dans ce domaine d'activité. C'est un pas en arrière dans la conception d'une exploitation agricole qui serait, en quelque sorte, le creuset d'une activité ayant sa consistance spécifique indépendamment du support foncier"*⁷³⁸.
 - les quotas laitiers (le transfert étant possible au profit du repreneur de l'intégralité de l'exploitation⁷³⁹),

⁷³⁵ Isabelle Pétel-Teyssié "Une nouvelle sûreté: le nantissement du fonds agricole"? RD rur. février 2006, études 4, p.26.

⁷³⁶ Les droits à primes sont attachés à l'éleveur. Lorsque celui-ci fait une cession de droits à primes, les droits remontent à la réserve, avant d'être attribués dans le même département aux éleveurs qui ont déposé une demande de droits et après avis de la Commission départementale d'orientation agricole (CDOA).

Toutefois, lorsqu'un exploitant cesse son activité, il peut transférer directement tous ses droits au nouvel exploitant qui reprend l'intégralité de son exploitation.

⁷³⁷ CE, sect., 3e et 8e sous-sect., 9 juill. 2010, n° 320124, GAEC des sables : JurisData n° 2010-011221.

⁷³⁸ J.-J. BARBIERI, *L'exploitation agricole, ensemble de parcelles ?*, Revue de Droit rural n° 388, Décembre 2010, comm. 131.

⁷³⁹ Article R654-101 du code rural.

- les droits de plantation⁷⁴⁰...et non pas les quotas betteraviers (abandonnés à la sortie par le fermier).

Les créances en étant incluses dans le fonds agricole, participent ainsi à une plus juste valorisation du fonds. Lors de la transmission de l'entreprise agricole, le patricien devra étudier la cessibilité de chaque contrat afin de pouvoir déterminer les éléments composant le fonds agricole.

Or pour les autres fonds, la jurisprudence exclut expressément les créances et les dettes de leur composition.

En effet, depuis très longtemps, la cour de cassation pose le principe en matière commerciale que *"les créances possédées par un commerçant même pour causes commerciales ne deviennent pas des éléments constitutifs, et la vente du fonds n'emporte pas transfert desdites créances à l'acheteur, sauf l'effet de clauses spéciales"*⁷⁴¹. Pour autant, rien n'empêche conventionnellement de prévoir les créances dans la composition du fonds de commerce.

Eu égard à l'inclusion des créances dans le fonds agricole rendue possible par le législateur, on pourrait donc imaginer une composition pour le fonds agricole encore plus libéralisée.

Ainsi, l'inclusion des créances dans le fonds agricole pourra même se faire au moment de sa cession ou de son apport, la cession de créance étant expressément prévue par l'article 1690 du code civil.

Sans cette transmission de créances, ces dernières ne pourront qu'encombrer le cédant après la cession de son entreprise agricole, alors que le cessionnaire y trouvera, lui, une grande utilité.

⁷⁴⁰ Le preneur pourra récupérer ses droits en arrachant la vigne avant de restituer la parcelle, seulement si le bail le prévoit expressément. A défaut, les droits resteront acquis au bailleur, et le preneur ne pourra pas les insérer dans son fonds agricole.

⁷⁴¹ Cass.civ., 12 janvier 1937, DH 1937, p.99.

Dans la pratique, les créances à céder seront déterminées par rapport au bilan comptable.

En outre, quid de l'inclusion conventionnelle des dettes dans la composition du fonds agricole?

On sait en la matière que "*l'aliénation d'un bien à titre particulier n'a pas pour effet de transférer à l'acquéreur les droits déjà nés sur la tête du disposant à l'occasion de la jouissance ou de l'exploitation de ce bien, mais qui ne font pas corps avec lui et n'affectent pas sa constitution*"⁷⁴².

B) Quelles conséquences théoriques à l'inclusion conventionnelle des dettes dans la composition du fonds agricole?

1) *Du côté des sûretés*

Le transfert conventionnel des dettes dans le fonds agricole aurait pour inconvénient de venir modifier l'assiette du nantissement des créanciers gagistes, passant d'un actif brut à un actif net, avec pour éventuelles conséquences de se voir primer en tant que créanciers pourtant nantis (et donc privilégiés) par des créanciers chirographaires⁷⁴³.

2) *Du côté du cessionnaire du fonds agricole*

Sachant que l'essence même du fonds à acquérir est justement d'en voir les dettes exclues, le fonds agricole ne doit donc pas comprendre les dettes dans sa composition.

En effet, parfois, lorsqu'une société est propriétaire d'un fonds agricole, il peut convenir de conseiller aux acquéreurs l'achat du fonds et non pas des parts sociales, ce, afin de ne pas avoir à répondre du passif qu'on pourrait, bien-sûr, esquiver dans le cadre d'une cession de parts sociales par le biais d'une clause de garantie de passif mais dont les effets ne sont pas des plus sûrs.

⁷⁴² A. Cohen, *Traité théorique et pratique des fonds de commerce*, Sirey, 2ème éd. 1948, p.298, n°476.

⁷⁴³ A. Lévi et A. Sayag, *Lamy droit commercial*, 2007, p.29 n°53.

L'inclusion conventionnelle des dettes dans le fonds agricole à transmettre pourrait faire porter le risque d'un passif afférent à l'exploitation antérieure sur la tête de l'acquéreur, frileux à reprendre un tel fonds, n'y voyant ni intérêt ni sécurité, vu ses possibilités d'obtenir un financement réduites d'autant. Pour autant...

C) Quelles conséquences pratiques à l'inclusion conventionnelle des dettes dans la composition du fonds agricole?

1) Du côté de l'exploitant agricole cédant

Il a tout intérêt à transmettre une véritable universalité, et ainsi se voir débarrassé des dettes d'exploitation au même titre que de son actif, une fois son entreprise transmise.

"L'industriel qui cède son fonds n'entend pas demeurer titulaire des créances et des dettes d'exploitation⁷⁴⁴".

2) Du côté du cessionnaire du fonds agricole

Il peut avoir tout intérêt à reprendre une dette d'exploitation quand les conditions d'octroi d'une dette nouvelle qu'il viendrait à souscrire sur ce même élément du fonds seraient moins avantageuses pour lui; à titre d'exemple, reprendre un prêt souscrit par le cédant, à un taux d'intérêt inférieur au taux en vigueur lors de la cession.

3) Du côté du créancier de l'exploitant cédant

Il préférera voir transmise la dette du cédant sur la tête du cessionnaire. En effet, "la surface financière de l'exploitant apparaît souvent comme un meilleur gage que le patrimoine du cédant"⁷⁴⁵.

⁷⁴⁴ Y. Reinhardt et J. P. Chazal, *Droit commercial*, Litec, 6ème éd. 2001, p.383, n°500.

⁷⁴⁵ L. Chatain-Autajon, *La notion de fonds en droit privé*, Litec, 2006, p.426, n°717.

On voit bien que l'on peut trouver un intérêt pratique à inclure les dettes dans le fonds agricole.

D) Quelles conséquences juridiques à la cession des dettes incluses dans la composition du fonds agricole?

1) **Du côté du principe d'incessibilité des dettes**

La cession de dette est prohibée en droit français: "*tous les débiteurs ne se valent pas en solvabilité et en bonne volonté*⁷⁴⁶".

Mais ce principe n'est pas d'ordre public et connaît des tempéraments dans d'autres domaines juridiques que le droit rural.

A titre d'exemples, par application de l'article L122-12-1 du code du travail, le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés dont les contrats de travail subsistent, des obligations (donc des dettes de son prédécesseur) qui incombaient à l'ancien employeur à la date de cette modification (arriérés de salaires, indemnités de congés payés). Il en va de même, en matière de droit des sociétés, avec la transmission universelle du patrimoine provenant d'un apport soumis au régime des scissions, ou encore en matière de solidarité fiscale entre le cédant et le cessionnaire.

L'on peut y trouver une application de la règle de l'accessoire qui suit le sort du principal, la dette d'exploitation étant transmise avec le fonds pour lequel elle a été souscrite, et ainsi admettre juridiquement la possibilité conventionnelle d'inclure les dettes dans la composition du fonds agricole à céder.

2) **Du côté du principe d'unité du patrimoine**

Le fonds agricole ne forme pas un patrimoine distinct de celui de l'entrepreneur, il n'est pas une personne titulaire d'une dette; le principe d'unité du patrimoine se trouve alors respecté.

⁷⁴⁶ J. Carbonnier, *Les obligations*, PUF, 22ème éd. 2000, p.569, n°322.

La dette est un bien qui figure dans le patrimoine unique de l'exploitant agricole, mais qui va s'incorporer dans un autre bien: le fonds agricole, pour les besoins de l'activité professionnelle.

L'unité économique du fonds agricole exige donc de pouvoir y inclure les dettes. Toutefois, une fois de plus, c'est la liberté contractuelle qui doit prédominer. Les trois parties que sont le cédant, le cessionnaire et le créancier doivent pouvoir conserver le choix d'inclure ou non les dettes dans la cession du fonds agricole.

A titre d'exemple, il doit être permis lors d'une cession, de pouvoir prévoir que l'exploitant cédant conservera ou non la charge de la dette d'exploitation non transmise avec le fonds agricole, contre son prix de cession...comme c'est le cas lors du transfert de la firma en Allemagne.

A défaut, l'ensemble des éléments du fonds agricole pris dans leur universalité s'en verrait transmis.

Enfin, le transfert de la dette sur la tête du cessionnaire dans le cadre de la cession du fonds agricole étant imposé au créancier, il doit pouvoir donner son accord pour libérer ou non son débiteur originaire cédant son fonds agricole, avec pour verrou juridique une clause de solidarité légale entre l'exploitant cédant et son cessionnaire.

La transmission d'un fonds universel permettrait ainsi à l'entreprise agricole une saine transmission de tous les éléments dédiés à l'exploitation, y compris les créances (telles qu'elles sont légalement prévues) et les dettes (à prévoir conventionnellement), avec les avantages que nous avons abordés dans leur ensemble. La portée du fonds agricole irait ainsi au-delà de celle des autres fonds...

- §2.- L'incorporation des contrats cessibles dans le fonds agricole

Contrairement au fonds de commerce, sont incorporés dans le fonds agricole:

A) Les contrats servant à l'exploitation

Il s'agit des engagements et des contrats professionnels tels que ceux portant sur la transformation des produits et sur la commercialisation assurant un débouché aux produits agricole.

A titre d'exemple, l'article L326-1 dispose que " *Sont réputés contrats d'intégration tous contrats, accords ou conventions conclus entre un producteur agricole ou un groupe de producteurs et une ou plusieurs entreprises industrielles ou commerciales comportant obligation réciproque de fournitures de produits ou de services.*

Sont également réputés contrats d'intégration les contrats, accords ou conventions séparés conclus par une ou plusieurs entreprises industrielles ou commerciales avec un même producteur agricole ou un même groupe de producteurs agricoles, et dont la réunion aboutit à l'obligation réciproque mentionnée à l'alinéa précédent".

On pourra également trouver les contrats d'épandage, les engagements à l'égard des coopératives agricoles, et les contrats de commercialisation.

B) Les contrats servant à l'exploitation devant être cessibles

La raison provient du fait que le fonds agricole est également objet de cession ou de prise de garantie (nantissement).

La condition se trouve remplie dès lors que "*l'incessibilité n'est pas de l'essence du contrat concerné*⁷⁴⁷". Aussi le bail emphytéotique pourrait-il être inclus dans le fonds agricole.

1) La LOA du 5 janvier 2006 (article L311-3 du code rural) exclut les contrats non cessibles du fonds agricole

⁷⁴⁷ Franck Roussel, Jurisclasseur notarial formulaire, Entrep. Agr., Fasc. 50, n°17.

En effet, l'incorporation d'un matériel faisant l'objet d'un contrat de location dans la liste des éléments d'exploitation cédés "*n'est pas suffisante pour caractériser un accord sur le transfert de ce contrat*⁷⁴⁸."

De même, les contrats conclus *intuitu personae* sont incessibles sans l'accord du cocontractant. Il s'agira de les analyser au cas par cas.

Ce sera l'exemple classique du négociant en vin ayant souscrit un contrat exclusif d'achat de récolte avec un viticulteur pour la commercialiser sous le nom d'un domaine spécifique, qui ne souhaitera pas maintenir ledit contrat avec un autre repreneur du fonds qui pourrait avoir des méthodes de vinification différentes. Il en va de même du contrat de location-gérance.

Il convient également de relever que demeurent toujours incessibles tous les contrats qui ont été passés avec le propriétaire, s'agissant des mises à disposition de terres ou de bâtiments, ou du prêt à usage (*commodat*): étant des contrats personnels, ils ne peuvent être transmis...et donc ne peuvent pas être inclus dans le fonds agricole.

En outre, le bail à ferme ne pouvant être cédé, à peine de résiliation du bail (hormis cas d'application de l'article L411-35 du code rural), ne peut pas non plus faire partie des éléments du fonds agricole, ce qui lui fait perdre toute utilité dans ce cas au niveau de la transmission du fonds, comme nous l'avons déjà vu, et qui concerne dans les faits la majorité des exploitations agricoles, étant exploitées en faire-valoir indirect (le cessionnaire du fonds se retrouvant ainsi sans terre).

Dans la pratique, il convient pourtant de relever des situations où certains contrats sont incessibles par principe, car assortis d'un *intuitu personae* (cela équivaudrait à une clause d'agrément insérée dans des statuts en matière de droit des sociétés), tels que ledit bail à ferme. Dans cette hypothèse, ledit contrat d'exploitation, pourtant incessible, peut indirectement changer de cocontractant sans l'accord du bailleur, créancier cédé:

⁷⁴⁸ Cass.com., 24 juin 1997, n°94-16.929; Defrénois 1998, p. 345, obs. D. Mazeaud.

- En effet, le cas d'école d'apport partiel d'actifs répondant du régime des scissions provoque une transmission universelle de patrimoine, et par conséquent une transmission universelle des contrats, même incessibles, sans formalité.
- De même, lorsque le bail est conclu au profit d'un preneur personne morale (GAEC, EARL, SCEA, ...), cette solution comporte des risques:
 - Risque pour le bailleur de se retrouver un jour avec une personne physique inconnue par le jeu de rachat de l'intégralité des parts sociales, la personne morale n'étant plus détentrice du bail subsistant...d'où un changement de cocontractant opéré sans l'accord du bailleur, créancier cédé.
 - Risque pour le ou les exploitants agricoles en cas de dissolution anticipée de la personne morale (mésentente entre associés par exemple) car, dans ce cas, le fermier disparaît et le bail s'éteint de fait...d'où un changement opéré sans l'accord du bailleur, créancier cédé.
 - Impossibilité pour le bailleur de mettre fin au bail au motif de l'âge du preneur (preneur ayant atteint l'âge de la retraite) car cette disposition ne s'applique qu'aux personnes physiques et non à celles morales⁷⁴⁹... d'où un changement de cocontractant impossible sur ce fondement, pour le bailleur, créancier cédé.

La reconnaissance de l'entreprise agricole - avec pour corollaire le fonds agricole composé d'un bail cessible - permettrait donc d'instituer le principe général de la libre cessibilité des contrats d'exploitation, en éludant les risques liés aux transferts des contrats.

⁷⁴⁹ Cass. 3ème Civ 5 mai 2010 – n°09-14.052.

2) La LOA du 5 janvier 2006 (article L311-3 du code rural) inclut dans le fonds agricole l'ensemble des contrats cessibles⁷⁵⁰

Cette incorporation n'est donc pas limitée au seul bail cessible, à la différence du fonds de commerce, borné à ce quantum.

Il est aisé d'entrevoir ici l'amorce d'une évolution qui se profile quant au sort des contrats liés à l'exploitation d'un fonds quel qu'il soit.

Le fonds agricole a donc une distance d'avance sur les autres fonds quant à sa largesse de composition qui voit une possibilité offerte par la loi d'incorporer tous les contrats cessibles, qui font alors corps avec lui.

Ainsi, selon les contrats, le consentement du cocontractant résultera:

- soit d'un accord exprès au moment de la transmission,
- soit par le jeu d'une clause de substitution insérée dans le contrat cédé (tel que le bail cessible) et permettant le transfert du contrat à un tiers,
- soit encore par le biais d'une acceptation tacite (mais non équivoque) du cocontractant cédé, qui pourrait consister en un exploitant cessionnaire d'un fonds agricole composé d'un bail cessible, exécutant ainsi le contrat initial postérieurement à la cession.

Ce même exploitant cessionnaire se verra alors substitué dans les droits et obligations du cédant nés postérieurement au contrat, sachant que l'exploitant cédant pourrait se voir déchargé de son obligation à la dette envers le tiers cédé, le transfert du contrat intervenant en vertu de la loi⁷⁵¹ (comme pour le bail commercial).

⁷⁵⁰ Outre la transmission automatique des contrats classiques prévue dans la loi: contrats de travail, d'assurances, etc... déjà exposés.

⁷⁵¹ Cf. en matière commerciale: Cass. 3ème civ., 15 janvier 1992, n°90-11.289; JCP E 1993, I, 234, n°18, obs. M.-L. Izorche.

Il était donc incontournable pour le fonds agricole que le législateur y inclut les contrats, ceux-ci jouant un rôle prédominant dans la valorisation du fonds agricole. Une cession opérée sans la transmission des contrats pourrait dans certains cas mener à la fin dudit fonds.

En effet, la valeur des contrats cessibles, tels que le bail cessible, vient s'additionner à la valeur cumulée des autres biens de l'entreprise agricole, pour constituer la survaleur qui déterminera le fonds agricole.

En outre, cette prérogative d'incorporation des contrats cessibles au fonds peut éviter aux parties d'avoir à dresser la liste des contrats devant être transmis en même temps que le fonds.

La pratique pourrait même aller encore plus loin en répertoriant dans l'acte de cession uniquement les contrats qui en sont exclus.

Toutefois, étant donné que les contrats ne figurent sur aucune liste officielle (contrairement aux dettes et créances), ni dans le bilan comptable, il n'est donc pas permis à l'exploitant cessionnaire du fonds agricole d'avoir une vue exacte des contrats à lui cédés. Aussi est-il recommandé de continuer à lister les contrats cédés, dans un souci de sécurité juridique.

a) Concernant les contrats "Natura 2000"⁷⁵²

Ce sont des contrats administratifs conclus avec l'Etat (le Préfet) portant sur des engagements de gestion des sites dans le but de conserver ou de rétablir l'habitat naturel et les espèces (avec en cas de manquement, remise en cause des aides publiques qu'il a pu recevoir, et pénalités): il reste possible de négocier leur cession en proposant au repreneur de poursuivre les engagements souscrits. Preneurs entrant et sortant devront alors en fixer les modalités.

⁷⁵² Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, marins et terrestres, constitués d'habitats et/ou d'espèces animales et végétales à protéger. Les actions envisagées pour entretenir et préserver ces sites classés doivent faire l'objet de passation de contrats dits contrats Natura 2000, financés par l'État et soumis à des obligations spécifiques, notamment la conformité au document d'objectifs (Docob).

Il s'agit ainsi d'engagements agri-environnementaux qui ne sont pas librement cessibles, mais qui ne sont pas incessibles. Cette convention administrative conclue avec l'Etat procure des avantages pour l'exploitant agricole en raison des engagements "personnels" qu'il a pris envers l'Etat pour une certaine durée (cinq ans, sauf renouvellement). Ainsi, le cédant ne pourra pas automatiquement transmettre son fonds agricole en même temps que de tels contrats: le contrat devra être transféré à l'acquéreur par le biais d'un avenant audit contrat, emportant la poursuite des engagements souscrits par le cédant.

Aussi, lors de la cession du fonds agricole, le notaire doit demander au cédant la liste et la copie des contrats passés avec les pouvoirs publics, afin de pouvoir organiser la poursuite des engagements.

b) Concernant le bail cessible

Il convient de relever que le cocontractant cédé, soit le bailleur, voit ses droits préservés au moment où s'opère la cession, même si celle-ci ne nécessite pas son agrément (contrairement à la cession intra-familiale de l'article L411-35 du code rural), mais relève d'une simple information consistant en une lettre recommandée avec accusé de réception indiquant l'identité du cessionnaire et la date de cession, qui ne peut être inférieure à deux mois (article L418-5 al. 2 du code rural, ce, afin que le bailleur puisse:

- S'y opposer, le tout, à peine de nullité de la cession et résiliation du bail (article L418-4 du code rural).

Le notaire devra donc être prudent quant à la régularité de ladite formalité d'information du bailleur, exactement comme pour la cession de bail intra-familiale de l'article L411-35 du code rural, hormis la charge de la preuve qui est ici renversée: il incombera au bailleur, et non au preneur, d'invoquer un motif légitime devant le tribunal paritaire des baux ruraux pour s'opposer à la cession du bail.

Rappelons en effet que le bail cessible hors cadre familial reste soumis aux dispositions du statut du fermage, dès lors qu'elles ne lui sont pas contraires (article L418-1 al. 3 du code rural). Aussi, à titre d'exemple, le preneur a-t-il l'obligation d'entretien des biens

loués et son non-respect devrait justifier un "motif légitime" d'opposition à la cession du bail⁷⁵³, quand bien même il dispose du droit au bail et paie un loyer majoré⁷⁵⁴.

- User de son droit conventionnel de préférence lors d'une cession de bail isolée (article L418-1 dernier alinéa du code rural).

Il s'agira là d'une sorte de droit de reprise du bailleur provoqué par le preneur. Or dans la pratique, la prudence doit être de mise dans la rédaction de cette clause du contrat de bail, qui risque de ruiner la transmission de l'universalité du fonds agricole pour le preneur cédant, qui se voit ainsi dépouillé du bail cessible, élément pourtant primordial du fonds agricole.

Quant aux effets de la cession dudit bail rural:

- Du côté du preneur entrant, il s'opérera une subrogation dans les droits et obligations du sortant (durée du bail restant à courir, indemnité d'éviction en cas de non renouvellement du bail par le bailleur, indemnité de sortie de ferme pour les travaux qu'a pu effectuer son prédécesseur, etc...).
- Du côté du preneur sortant, il ne sera tenu à aucune obligation envers le bailleur pour la période postérieure à la cession, sauf clause de solidarité prévue dans l'acte de bail cessible ou dans l'acte de cession... clause qu'il convient sans doute pour le notaire de ne pas insérer, eu égard à la durée du bail cessible! Il devient inutile d'alourdir alors le processus de transmission de l'entreprise agricole par une solidarité incommodante...!

§3.- L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole

En droit positif, les immeubles ne sont pas des éléments du fonds, étant pourtant des éléments déterminants des exploitations, quelles qu'elles qu'en soit la forme.

⁷⁵³ Autre exemple avancé par Brigitte Barèges, document n°2544, Assemblée nationale, sept. 2005, p.19: "*Le Juge du fond devra s'assurer (...) que la capacité et l'expérience professionnelle du candidat à la cession remplissent les conditions prévues à l'article R.331-1 du Code rural à la date de la cession projetée; que le candidat à la cession présente les garanties financières suffisantes pour assurer l'avenir de l'exploitation; que le candidat à la cession respecte la législation relative au contrôle des structures à la date de la cession projetée.*"

⁷⁵⁴ Catherine Libeau et Michel Hérial, "*L'actualité du droit de l'entreprise agricole*", Cridon Ouest, oct. 2006, p.95.

Ainsi composé d'éléments meubles, le fonds agricole est une propriété incorporelle justifiant a priori l'exclusion des immeubles de sa composition, eu égard à la définition que l'article L311-3 du code rural donne de l'assiette mobilière du nantissement...l'exclusion des immeubles est donc tacite.

Or en listant les éléments nantissables qui peuvent composer le fonds agricole, le législateur a institué une portée limitée au fonds agricole, ladite liste ne permettant pas d'apporter au fonds agricole une réelle définition.

Une période qui se déroule en trois temps, permet à l'agriculteur d'inclure ou non certains éléments:

- Lors de la naissance du fonds agricole, l'exploitant n'a pas à indiquer la composition du fonds lors de sa déclaration;
- Lors du nantissement éventuel du fonds agricole, l'exploitant cédant, afin d'obtenir un financement, pourra proposer au banquier les éléments à inclure dans la composition du fonds agricole;
- Lors de la transmission du fonds agricole, c'est à ce moment précis que l'exploitant cédant composera son fonds des éléments cessibles;

On comprend aisément que le fonds agricole ne couvre pas l'entreprise agricole dans son intégralité.

Le concept d'entreprise agricole, comme pour toute entreprise, est un concept purement économique devant faire appel à différentes branches du droit. Or le fonds agricole, tel qu'il est institué, n'offre pas la possibilité de constituer une entreprise dans sa globalité économique et fonctionnelle.

Ce listage de l'article L311-3 du code rural, en indiquant les éléments nantissables du fonds agricole, reconnaît l'entreprise agricole seulement pour partie, au lieu de donner au fonds agricole une définition plus complète.

Ainsi pour que le fonds agricole puisse remplir sa fonction d'utilité (entreprendre des projets, obtenir du crédit, détenir une valorisation, avant d'être transmis), il devrait comporter toutes les droits et biens nécessaires à l'exploitation, le tout afin d'en tirer une valorisation adéquate pour l'exploitant agricole.

Or l'accès au foncier est de l'essence même de l'existence de tout fonds agricole, alors pourquoi ne pas permettre leur inclusion dans le fonds agricole?

En effet, il est possible d'inclure certains droits incorporels cessibles dans le fonds agricole, tels que certains droits à produire qui accompagnent une cession des terres auxquelles ils sont attachés, comme nous l'avons vu supra.

Pour ne pas aller plus loin en incorporant les immeubles y attachés?

Certains auteurs se sont déjà interrogés sur la question d'inclure les immeubles dans le fonds agricole, tels que Monsieur Jacques Foyer⁷⁵⁵. Mais quelle serait alors la nature juridique d'un fonds agricole composé d'immeubles, comme Monsieur Hubert Bosse-Platière l'a souligné⁷⁵⁶? Immobilière? Mobilière? Mixte? Les conséquences d'un régime juridique immobilier pour le fonds agricole ne seraient pas négligeables: publication au Service de la Publicité Foncière, droits de préemptions (SAFER et mairie) à notifier lors de la transmission, etc...il s'agirait donc de bien poser les règles d'un tel régime.

S'en suivraient des avantages pour le fonds agricole, ainsi plus complet dans sa composition et donc dans sa transmission, et par conséquent l'on pourrait véritablement tendre vers la transmission d'une véritable universalité.

A) Avantages du principe d'incorporation des immeubles au fonds

⁷⁵⁵ Jacques Foyer, "L'immeuble, le fonds de commerce et le fonds agricole", *Economica* 2008.

⁷⁵⁶ Hubert Bosse-Platière: "De l'exploitation à l'entreprise agricole – Regards sur la loi d'orientation agricole du 5 janv. 2006.", *RD rur. Avr.* 2007 p.14.

1) *L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait les problèmes de qualification de la nature juridique mobilière ou immobilière de certains de ses éléments*

a) Les plantations réalisées avec autorisation du bailleur

C'est la jurisprudence qui est amenée, au cas par cas, à trancher l'abondant contentieux des plantations viticoles effectuées par le preneur après autorisation de son bailleur avec mise en place d'un fermage. Lesdites plantations étant des biens immobiliers par nature, c'est le principe en droit des biens de l'accession immédiate⁷⁵⁷ qui va venir poser la règle que dès leur plantation, les plans de vigne s'incorporent au sol et appartiennent au propriétaire bailleur, sauf clause dérogatoire⁷⁵⁸ du bail prévoyant qu'ils ne lui appartiendront qu'en fin de bail par le jeu de l'accession différée.

La question qui se pose est de savoir s'il ne serait pas judicieux pour le législateur de faire figurer les plantations empruntant le régime des "immeubles" dans le fonds agricole, et ainsi permettre à terme l'incorporation des immeubles dans le fonds, sans avoir à se soucier de leur qualification de meubles ou d'immeubles?

L'incorporation des immeubles au fonds agricole permettrait ainsi d'éviter à devoir qualifier certains biens tels que les plantations afin de savoir s'ils peuvent ou non incorporer ledit fonds.

b) Les bâtiments construits avec autorisation du bailleur

⁷⁵⁷ Cass. 3ème civ., 17 avril 1996, Juris-Data n°1996-001642. Cass. 3ème civ., 10 nov. 2004, bardin c/Bailly: Juris-Data n°2004-026992, JCP N 2005, n°41, p. 1679, note Franck Roussel.

⁷⁵⁸ L'article R664-10 du code rural dispose qu'en cas de fermage ou de convention de mise à disposition, l'autorisation de plantation peut être délivrée à la condition que le bail ou la convention considérés comportent une clause de dévolution des droits en fin de bail ou de mise à disposition. Le bail doit avoir été conclu pour une durée minimale de neuf ans.

En la matière, c'est l'inverse du régime applicable aux plantations, la jurisprudence posant le principe de l'accession différée⁷⁵⁹.

Ainsi dans cette hypothèse, le bailleur devra une indemnité au preneur, en veillant à bien respecter le cadre de l'article L411-74⁷⁶⁰ du code rural.

Le problème juridique qui se pose ici est de savoir si ladite indemnité représente un droit de créance du preneur, incorporable au fonds agricole, ou si le régime immobilier du bâtiment l'emporte et les exclut de la composition du fonds agricole?

Inclure les immeubles au fonds agricole aurait donc pour intérêt d'éviter les problèmes de qualification mobilière ou immobilière de certains éléments, indispensables à l'exploitation du fonds agricole.

c) Le matériel, soit bien meuble rattaché au fonds agricole, soit immeuble par destination exclu du fonds agricole

Les animaux et les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds sont immeubles par destination (article 524 du code civil); Sont aussi immeubles par destination tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure, le lien pouvant être matériel ou intellectuel (ainsi, en cas de séparation physique résultant de la volonté du propriétaire telle qu'une vente, l'immobilisation cessera de plein droit).

Il en va ainsi du matériel d'exploitation exclu par conséquent du fonds agricole, de sa valorisation et de ses prises de garantie, s'il est qualifié d'immeuble par destination, avec toutes les conséquences pratiques déjà évoquées.

⁷⁵⁹ Cass. 3ème civ., 4 avril 2002: Bull. civ. 2002: Bull. civ. 2002, III, n°82: *En application de l'article 555 du Code civil, le preneur (reste) propriétaire, pendant la durée de location, des constructions qu'il (a)régulièrement édifiées sur le terrain loué.*"

⁷⁶⁰ La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014 ayant complété la seconde phrase du deuxième alinéa dudit article L411-74 par les mots "et égal au taux de l'intérêt légal mentionné à l'article L313-2 du code monétaire et financier majoré de trois points".

La qualification juridique est donc une question de fait laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond.

L'intégration des immeubles par le législateur dans le fonds agricole aurait donc le mérite d'éviter tout contentieux lié à la qualification juridique du bien d'exploitation.

Une autre possibilité moins radicale serait pour lui de prévoir la possibilité conventionnelle d'inclure ou d'exclure le jeu de l'immobilisation lors de la constitution du fonds agricole.

Enfin, instituer une exception à l'article 524 du code civil permettrait de conserver la nature mobilière desdits biens et de les maintenir dans la composition mobilière du fonds agricole.

2) L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait certains problèmes de qualification de la nature juridique propre ou commune de certains de ses éléments

L'hypothèse ici est celle du preneur en faire-valoir direct qui n'a aucun intérêt à constituer un fonds agricole sans les biens immobiliers dont il est propriétaire, mise à part le souhait d'une valorisation plus juste lors d'une transmission, soumise:

- Soit à la rédaction de deux actes de cession: un relatif au fonds, et un relatif aux terres et bâtiments,
- Soit à la rédaction d'un acte de cession du fonds agricole, et d'un bail rural consenti à son repreneur, si ledit bailleur décide de conserver ses immeubles.

Prenons le cas où ces terres appartiennent en propre à ce même propriétaire, et que son époux les exploite de façon habituelle.

La constitution d'un fonds agricole, au cours de la communauté, déclenche par principe pour le fonds la qualification de bien commun, avec toutes les conséquences

juridiques qui en découleront (dans les rapports entre époux: le mécanisme du jeu des récompenses lors de la liquidation; et à l'égard des tiers: un mode de fonctionnement commun à respecter, etc...le tout, sauf changement de régime matrimonial pour un régime de séparation de biens préalablement à la constitution du fonds, bien évidemment...avec un certain coût financier pour corolaire).

Or grâce à l'incorporation dans le fonds agricole des immeubles appartenant en propre à l'un des époux, et exploités de façon habituelle par son conjoint, l'article 1406 du Code civil trouverait à s'appliquer. Ainsi, "*Forment des propres, sauf récompense s'il y a lieu, les biens acquis à titre d'accessoires d'un bien propre ainsi que les valeurs nouvelles et autres accroissements se rattachant à des valeurs mobilières propres.*

Forment aussi des propres, par l'effet de la subrogation réelle, les créances et indemnités qui remplacent des propres, ainsi que les biens acquis en emploi ou remploi, conformément aux articles 1434 et 1435 "

En conséquence, le fonds agricole créé au cours de la communauté suivrait dans cette hypothèse le sort des immeubles par le jeu de la théorie de l'accessoire dudit article, et conserverait ainsi sa nature de bien propre, évitant ainsi les inconvénients pratiques exposés supra.

3) L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait les problèmes de financement des exploitants en faire-valoir direct

Lorsqu'un exploitant agricole est propriétaire d'un fonds agricole et au surplus de ses terres, l'assiette du gage du créancier nanti n'étant pas composée d'immeuble s'en trouvera dévalorisée.

Cette absence d'unité fait obstacle pour lui à la constitution de garanties ou sûretés réelles.

En effet, dans la pratique, les banquiers sollicités pour un crédit peuvent être frileux à lui accorder un prêt lié à l'exploitation de son fonds agricole.

L'incorporation des immeubles au fonds agricole lui serait donc également financièrement et économiquement bénéfique.

L'assiette du créancier nanti s'en verrait élargie, dispensant l'exploitant agricole d'un cautionnement sur ses biens personnels en cas de besoin.

B) Le fondement de l'incorporation des immeubles dans le fonds agricole en tant qu'éléments constitutifs mais non nantissables

Les juridictions du fond ont déjà admis la possibilité d'inclure un immeuble dans un fonds de commerce⁷⁶¹.

Ainsi, certains éléments constitutifs ne sont pas nantissables en raison du caractère limitatif de l'article L142-2 du code de commerce, nul ne conteste pour autant leur appartenance au fonds de commerce. Il en va ainsi par exemple des marchandises ou des licences de débit de boissons. Pour ces dernières, un arrêt de la cour d'appel de Paris, critiqué par la doctrine, a toutefois admis leur inclusion dans le nantissement du fonds de commerce⁷⁶².

On pourrait donc voir en la jurisprudence ayant eu à traiter de l'article L142-2 du code de commerce une similitude et un parallèle possible avec l'article L311-3 du code rural sur le fonds agricole.

Pour autant, certains pourraient opposer la position de la Cour de Cassation qui affirme une incompatibilité entre le fonds de commerce et les immeubles: "*Le droit réel en vertu duquel le commerçant occupe son propre immeuble est en dehors des éléments du fonds*

⁷⁶¹ CA Montpellier, 25 nov. 1897, cité ss Cass. Civ., 15 mai 1899, DP 1899, 1, p.353; CA Pau, 6 nov. 1911, S., 1913, 2, p. 183, note A. Wahl.

⁷⁶² CA Paris, 9 avr. 1996, JCP G 1997, I, 4033, n°22, obs. P. Delebecque.

*de commerce susceptibles de faire l'objet du nantissement essentiellement mobilier, qui est autorisé et réglementé par les articles 8 et 9 de la loi du 17 mars 1909.*⁷⁶³"

Toutefois, instituer une liberté conventionnelle (même si la cour de cassation s'oppose à la détermination conventionnelle de la nature d'un bien⁷⁶⁴) pour le propriétaire du fonds agricole à pouvoir inclure (sur option) les immeubles dans son fonds agricole n'irait pas à l'encontre de cette position: il suffirait en effet, lors de la cession du fonds agricole, d'appliquer aux immeubles d'exploitation les règles applicables au fonds agricole. S'agissant de sa nature immobilière, le bien immeuble resterait soumis fiscalement au régime de la publicité foncière.

On pourrait retranscrire une solution qui s'applique aux droits de la propriété industrielle, comme il a déjà été proposé en droit commercial. L'immeuble suivrait alors le sort du principal (le fonds), avec un régime de droit immobilier propre à lui (formalités, etc...). *"On pourrait ainsi considérer que le nantissement du fonds peut valoir promesse d'hypothèque pour les immeubles*⁷⁶⁵".

En effet, comme l'explique Monsieur Frédéric Zénati, *"on conçoit que la définition légale des meubles et des immeubles soit source de sécurité pour les tiers, mais la protection de ces derniers ne passe pas par l'affirmation du caractère d'ordre public de la summa divisio. D'autres techniques plus économiques permettent d'atteindre cet objectif et notamment la publicité foncière.*"⁷⁶⁶.

*"Il n'y a pas de raison décisive de conférer un caractère d'ordre public à la distinction des meubles et des immeubles. La protection des tiers peut très bien s'accommoder des aménagements conventionnels, dès lors qu'il est fait large, pour les signataires, à l'apparence ou à quelque autre mécanisme publicitaire. La théorie de la fraude permet de contrôler et de sanctionner les détournements d'une liberté d'aménagement"*⁷⁶⁷.

⁷⁶³ Cass. Civ. 21 juill. 1937, JCP G 1937, I, n°408; DP 1940, I, p.17, note P. Voirin; S 1938, chr., p.337, note G. Lagarde.

⁷⁶⁴ Cass. 3ème civ., 26 juin 1991, Bull. civ. III, n°197; JCP G 1992, II, 21825, note J.-F. Barbiéri; RTD civ. 1992, p.144, obs. F. Zénati; D. 1993, jur. P.93, note I. Freij-Daloz.

⁷⁶⁵ F. Steinmetz, *Les ventes immobilières et le droit commercial à la suite des lois du 13 juill. 1967 et du 9 juill. 1970*, RTD com. 1973, 493, n°39.

⁷⁶⁶ F. Zénati, *RTD civ. 1992, p.144, n°1*.

⁷⁶⁷ F. Zénati et T. Revet, *Les biens*, PUF 1988, p.376, n°83.

L'inclusion automatique de l'immeuble dans le fonds agricole serait également envisageable pour le législateur (même si l'incorporation conventionnelle sur option reste plus souple pour l'exploitant agricole, et donc à préférer) la loi l'ayant déjà instituée à titre exceptionnel en matière commerciale, pour une certaine catégorie de biens.

En effet, il existe un droit réel immobilier susceptible d'être incorporé au fonds de commerce. Il s'agit du droit du concessionnaire d'une concession immobilière⁷⁶⁸ qui peut être inclus dans le nantissement du fonds de commerce

Enfin, il est aisé de s'apercevoir que l'exclusion d'éléments indispensables à l'entreprise agricole témoigne du caractère seulement partiel du fonds agricole...au surplus optionnel, qu'il conviendrait de modifier afin de tendre vers une véritable universalité juridique (de droit et non de fait)...ceci relevant du "domaine du possible" eu égard aux précédents jurisprudentiels, comme nous avons pu le constater tout au long de ces développements.

Inclure les biens d'exploitation dans le fonds agricole, sans distinction, permettrait de respecter l'unité économique de l'entreprise agricole.

⁷⁶⁸ Contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble, bâti ou non, en confère la jouissance à un concessionnaire pour une durée de vingt ans au minimum et moyennant le paiement d'une redevance annuelle, avec la possibilité de se faire rembourser les réalisations faite sur le site en fin de concession. Ce contrat est bien adapté pour un site nécessitant des aménagements importants.

CONCLUSION DU DEUXIEME CHAPITRE

"La transmission de l'entreprise agricole est un sujet qui traverse l'ensemble du droit rural⁷⁶⁹".

Le principe-même d'universalité juridique (de droit et non de fait) tant plébiscité pour l'Entreprise Agricole nous a guidés en toute logique à la transmission d'un fonds souhaité "de droit commun", afin que ladite transmission puisse *de facto* s'effectuer "en bloc", et se voir plus sécurisante du point de vue des créanciers.

Nous avons vu comment depuis la transmission d'un fonds agricole, nous pourrions espérer celle d'un véritable fonds universel, voyant s'incorporer des droits incorporels cessibles dans ledit fonds, et avons avancé les avantages que nous pourrions trouver à inclure conventionnellement dans la composition du fonds agricole des créances ou des dettes, ou les céder (tant du point de vue du droit des sûretés que pour toutes les parties à l'acte), ou encore des contrats cessibles (la LOA du 5 janvier 2006 dans l'article L311-3 du code rural excluant les contrats non cessibles du fonds agricole), et l'on s'est même laissé à imaginer ce qu'il pourrait advenir de l'incorporation d'immubles dans le fonds agricole: nous avons conclu à la résolution de certains problèmes de qualification juridique de certains des éléments constitutifs de l'entreprise agricole (plantations, bâtiments construits avec autorisation du bailleur et matériel) et à certains avantages (notamment tenant à la nature propre ou commune de certains de ses éléments, ou encore au niveau du financement des exploitants en faire-valoir direct).

Tous ces développements nous ont permis de viser certaines notions juridiques qui, malgré les réformes entreprises, méritent d'être encore dépassées, avant de voir réellement émerger le statut qu'attend, depuis tant d'années, l'Entreprise Agricole.

Comme l'a dépeint M. Manuel CARIUS à propos des activités équestres, ceci pouvant être transposé à la matière, " *À la lumière du secteur particulier qu'est la filière équine, le*

⁷⁶⁹ H. BOSSE-PLATIERE, F. COLLARD, B. TRAVELY, T. TAURAN, B. GRIMONPREZ, *DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013, p.271.

présent exposé a cherché à montrer que le monde agricole ne saurait être opposé au monde des affaires. Il s'agit-là d'une réalité économique, que la diversification et la multifonctionnalité ont parfaitement mis en exergue. Au plan juridique, le clivage droit commercial / droit civil mérite d'être dépassé. Dans la mesure où, les commercialistes le concèdent volontiers, le critère de la commercialité demeurant introuvable, rien n'interdit de considérer que les activités agricoles sont par certains aspects très proches des activités marchandes et spéculatives⁷⁷⁰."

Ce n'est qu'une fois ces barrières levées, que l'Entreprise Agricole se verra juridiquement reconnue et par conséquent librement transmissible.

⁷⁷⁰ M. M. CARIUS *Le caractère civil de l'activité agricole favorise-t-il l'entreprise agricole? – Le cas des activités équestres tertiaires*, Revue de Droit Rural LexisNexis n°369, Janvier 2009, dossier 6.

CONCLUSION DU TITRE PREMIER

Comme nous avons pu le constater au cours de ces développements, l'exploitation familiale agricole a bien évolué.

Comme Madame A. BARTHEZ⁷⁷¹, sociologue INRA l'explique, " *La notion d'exploitation familiale perdure tandis que la réalité qu'elle recouvre s'est modifiée. L'exploitation agricole n'est plus seulement un patrimoine mais une entreprise. La famille n'est plus cette maisonnée regroupant plusieurs générations, elle s'est réduite au couple. Pour parvenir au « couple exploitant » il a fallu que se desserre l'étau de la filiation et que cesse la complémentarité hiérarchisée entre les conjoints.*"

De toutes les critiques doctrinales adressées à l'absence de consécration d'une entreprise agricole en tant qu'unité autonome⁷⁷², nous avons pu voir que des étapes sont encore nécessaires avant de pouvoir parler d'une véritable reconnaissance juridique de l'Entreprise agricole, et il s'agit pour nous de faire quelques propositions en vue d'un véritable statut en ce sens, car à ce jour, " *le fonds agricole ne constitue pas une universalité juridique, mais seulement un bien, parmi d'autres, dans le patrimoine de l'exploitant qui en est le propriétaire. Il s'agit tout au plus d'une universalité de fait, et au minimum un bien meuble incorporel (...) - même s'il peut néanmoins - contribuer à faciliter la transmission d'exploitations agricoles, dans le cadre familial ou en-dehors. Ainsi, et dans le premier cas, le fonds agricole permet-il d'organiser une transmission progressive de l'exploitation, solution particulièrement souhaitable en la matière*⁷⁷³ *et qui peut bénéficier d'avantages financiers (nantissement du fonds agricole)*"⁷⁷⁴.

⁷⁷¹ Alice BARTHEZ, *La notion d'exploitation familiale en agriculture et son évolution*, Revue de Droit Rural LexisNexis n°409, Janvier 2013, colloque 2.

⁷⁷² J. Hudault, *Droit rural, Droit de l'exploitation agricole* : Dalloz, 1987, n° 53, p. 90; *La reconnaissance par la loi de l'entreprise agricole comme universalité juridique (pour un statut libéral de l'entreprise agricole de type familial)* : RD rur. 1995 n°233, p. 221; *L'entreprise agricole et le statut du fermage*, Association française de Droit rural, Actes du XIIe Congrès National de Droit Rural, éd. Loysel 1995; *L'entreprise agricole : fiction ou réalité ?* Table ronde du 20 décembre 1996 : RD rur. 1997, p. 78; L. Bodiguel, *L'exploitation agricole : entre entreprise agricole et entreprise rurale* : RD rur. 2002, p. 76

⁷⁷³ V. Fr. ROUSSEL, *Transmission de l'exploitation agricole* : Lamy Droit du patrimoine, ouvrage collectif sous la dir. de J. Aulagnier et J.-P. Bertrel, Lamy SA 1997, n° 1053-5 s.

⁷⁷⁴ F. ROUSSEL, *JurisClasseur Rural*, V° Entreprise agricole, Fasc. 50 : ENTREPRISE AGRICOLE. – Fonds agricole, 21 Juillet 2011.

Retenir certaines propositions pourrait peut-être conduire à la naissance d'un statut juridique pour l'Entreprise Agricole, d'où en jaillirait un effet de simplification sur le plan de la cession: une transmission dans son universalité ou "en bloc", et une certaine sécurité pour les créanciers.

Tous ces développements nous ont laissé entrevoir et espérer une possible transmission d'un fonds "universel", au-delà de tous les autres fonds.



CONCLUSION GENERALE

Cette recherche sur « le statut de l'Entreprise Agricole » au XXI^e siècle peut paraître présomptueuse, le vrai critère pouvant la définir étant économique et non juridique.

Annoncer comme probable l'évolution de ce statut jusqu'au siècle prochain peut paraître irréaliste. Néanmoins, le but de ces travaux n'est pas de faire accepter une vision dogmatique ou prédictive, mais plus simplement, à partir d'observations, de réflexions et d'anticipation, de les souhaiter explicatifs tout en les espérant prospectifs.

Cette recherche est partie d'un constat : l'incohérence de l'empilement des diverses législations du Droit Rural et du Droit de l'Entreprise face au développement croissant des échanges économiques, le législateur et la jurisprudence n'en finissant pas de modifier les variantes d'un commencement de statut pour l'Entreprise Agricole.

Même si la Loi d'orientation Agricole de 2006 a consacré le fonds agricole, première porte ouverte de l'agriculture dans le monde moderne de l'Entreprise, le fonds n'est pas l'Entreprise, au sens juridique du terme.

Cette consécration bien qu'incomplète et souffrant d'incohérence justifie pour l'Avenir du statut de l'Entreprise Agricole, l'émergence d'un concept unitaire porteur de règles communes, et d'aménagements législatifs et réglementaires incontournables.

Observation étant faite que la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 a habilité le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises. Si une première ordonnance relative au droit des sociétés vient d'être prise cet été 2014⁷⁷⁵, il serait pour le moins

⁷⁷⁵ Ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 relative au droit des sociétés, prise en application de l'article 3 de la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises; JORF n°0177 du 2 août 2014 page 12820, texte n° 11.

nécessaire que le Gouvernement procède de même en matière de fonds agricole afin d'aboutir à une authentique universalité de droit:

- Reconnaisant un véritable statut juridique à l'Entreprise Agricole (le bail librement cessible devant être le corollaire du faire-valoir indirect ou mixte).
- Donnant les moyens à l'Entreprise agricole et au statut hermétique du fermage de découvrir quelques facettes de la «libéralisation contractuelle» telle qu'elle existe dans d'autres états de la communauté Européenne.

Des 1946, le doyen RIPERT titrait déjà sa chronique « du droit contractuel au droit de l'entreprise »⁷⁷⁶ en analysant l'ordonnance du 17 octobre 1945 (bientôt 70 ans déjà...):

« Loi sur le statut du fermage. On peut dans ces simples mots découvrir une intention que le législateur n'a pas autrement exprimée. Statut et non plus contrat. Le droit statutaire s'oppose au droit contractuel. Le fermage, c'est, pour le civiliste, le prix payé par le preneur dans le bail à ferme. Pour l'économiste, c'est un mode d'exploitation de la terre. (...) (Citant l'étude du Professeur DURAND⁷⁷⁷). A côté du contrat libre, des contrats forcés existent, des contrats contractuels d'origine légale.

L'ordonnance du 17 Octobre 1945 a voulu, dans l'intérêt public, donner au fermage un statut qui permette la meilleure exploitation des terres; l'intervention du pouvoir politique se justifie par le mauvais état de beaucoup d'exploitations rurales. L'exploitation agricole est une entreprise : le fermier est l'entrepreneur ; le propriétaire fournit le capital (...). Tous ces hommes sont unis par une communauté d'intérêts. »

L'équilibre difficile à trouver réside sans doute dans le fait qu'il ne conviendrait pas à terme pour l'entreprise agricole de tomber dans la commercialité, celle-ci se voyant réserver un traitement fiscal plus favorable, qu'il ne lui faudrait pas perdre.

⁷⁷⁶ RIPERT (Georges) "Le statut du fermage. Du droit contractuel au droit de l'entreprise", Recueil DALLOZ 1946 1 et 2 cahiers Chroniques p.1-4.

⁷⁷⁷ Professeur DURAND, « La contrainte légale dans la formation du rapport contractuel » RTD Civ. 1944 p.73.

Il reviendra donc au législateur ou à défaut au Gouvernement de rendre possible un juste équilibre permettant au statut de l'Entreprise Agricole de retrouver une cohérence perdue, fondée au cœur du droit des biens et au cœur du droit des Hommes.

« Il n'y a donc point de liberté sans lois (...). En un mot, la liberté suit toujours le sort des lois, elle règne ou périt avec elles⁷⁷⁸. », Jean Jacques ROUSSEAU.

« La liberté est le droit de faire tout ce que les lois permettent ; et si un citoyen pouvait faire ce qu'elles défendent, il n'y aurait plus de liberté, parce que les autres auraient tout de même ce pouvoir⁷⁷⁹. », MONTESQUIEU.

Or à ce jour, la Loi avance toujours en restant axée sur le "Statut" dans son sens général mais surtout cloisonné.

Il résulte encore de l'absence de statut de l'entreprise agricole qu'elle ne peut toujours pas être cédée en bloc, sa transmission nécessitant de raisonner biens par biens, avec pour risque éventuel un morcellement de l'exploitation.

Une fois les changements nécessaires opérés, une libre transmissibilité de l'entreprise agricole en serait pourtant la conséquence naturelle et inéluctable.

S'agissant du coût, il resterait néanmoins à résoudre le problème récurrent de la fiscalité en matière de transmission de l'Entreprise Agricole, la France étant le pays d'Europe qui "taxe" le plus⁷⁸⁰. Malgré le "Pacte Dutreil" (dispositif créé en 2005 et analysé ci-avant, permettant une exonération partielle des droits de mutation), la transmission de l'Entreprise Agricole demeure encore à ce jour une étape incertaine et surtout onéreuse (notamment la transmission d'entreprises patrimoniales, dont le nombre reste très faible: 14% en France contre 51% en Allemagne et 70% en Italie...or 27 000 entreprises patrimoniales de toutes natures doivent d'ici à 2020 se transmettre chaque année en France⁷⁸¹). L'institut Montaigne et

⁷⁷⁸ ROUSSEAU J.J. « Lettres écrites de la Montagne », VII.

⁷⁷⁹ MONTESQUIEU « l'esprit des lois » (1748) livre XI ch.1 et 3.

⁷⁸⁰ Pour un exemple comparatif du coût de transmission d'une entreprise valorisée à 15 millions d'euros en Europe: total des droits de donation par pays en milliers d'euros = France: 1125,35 – Belgique: Bruxelles 450, Flandre 300, Wallonie 0 – Luxembourg: 270 – Allemagne: 0 – Italie: 0 – Royaume-Uni: 0 – Suisse: 0.

⁷⁸¹ "10 mesures pour favoriser l'essor des entreprises de taille moyenne", Figaro Economie, 20 Septembre 2013, p. 21.

l'ASMEP-ETI, cherchant à remettre la France "dans la course" avaient pourtant préconisé pour 2014 dans leur rapport⁷⁸² un assouplissement du "Pacte Dutreil" pour les petites et moyennes entreprises, et la création d'un "pacte" exonérant totalement la transmission des parts d'Entreprise – à l'instar de ce qui se fait en Allemagne, Grande-Bretagne, Suisse ou Italie – en contrepartie d'une détention de titres allongée à dix ans...ledit rapport étant malheureusement resté sans effet pour la transmission...

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, publiée le 14 octobre 2014 (dont le but premier était de relever le défi de la compétitivité économique, sociale et environnementale de l'agriculture Française) avec ses très (trop?) nombreuses dispositions, permettra certainement d'atteindre les objectifs fixés et souhaités par le législateur, mais pour ce qui est des objectifs souhaitables pour le statut de l'Entreprise Agricole...?

Une fois encore, ces nouvelles mesures (nouvelles règles au sein des baux ruraux, instauration d'un nouveau droit de préférence et de deux nouveaux droits de préemption en matière de cessions de parcelles boisées, renforcement des prérogatives des SAFER, etc...) n'engendrent pas pour "l'AVENIR" du statut de l'Entreprise Agricole, la simplification.

L'avenir du statut de l'entreprise agricole sera ou ne sera pas ce que l'on voudra en faire..."*On n'attend pas l'avenir comme on attend un train. L'avenir on le fait*"⁷⁸³. L'on pourrait rajouter de façon irréfragable: "Oui, mais... en simplifiant la voie..."



⁷⁸² Ce rapport Institut Montaigne – ASMEP/ETI formule dix propositions afin de rendre l'écosystème français plus favorable aux entreprises familiales, qu'il s'agisse de transmission, de financement, ou de gouvernance.

⁷⁸³ Georges BERNANOS.

ANNEXES

TABLE DES ANNEXES

- ANNEXE N°1:

Liquidation des droits dans l'hypothèse d'une renonciation à succession

- ANNEXE N°2:

*Exemples d'application de taxation de donations conjonctives,
Et de donations avec réserve d'usufruit*

- ANNEXE N°3:

Exemple d'application de taxation d'une donation transgénérationnelle

- ANNEXE N°4:

*Exemple d'attributions lors d'une transmission par donation-partage,
Et de liquidation des droits d'une donation-partage conjonctive
Avec réserve d'usufruit*

- ANNEXE N°5:

Exemple d'application de taxation de libéralités graduelles et résiduelles

- ANNEXE N°6:

Tableaux comparatifs et détaillés de sociétés agricoles

- ANNEXE N°7:

Exemples de montages sociétaires agricoles

- ANNEXE N°8:

Tableaux récapitulatifs fiscaux

Annexe 1

Taxation d'une succession en 2008

Exemple d'application

(Régime applicable après l'entrée en vigueur de la loi n°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, et de la loi de finances pour 2008)

▶ **Liquidation des droits dans l'hypothèse d'une renonciation à succession:**

Mme X, veuve, a deux enfants, Pierre et Mélanie. Mélanie a elle-même deux enfants. Mme X décède le 1er janvier 2007. Son patrimoine est évalué à 500 000 €. Pierre et Mélanie ont chacun vocation à recevoir 250 000 €. Mélanie renonce à la succession, ce sont donc ses deux enfants, venant en représentation, qui bénéficieront de sa part successorale.

1°) Liquidation des droits sur la part reçue par Pierre

Part taxable = 250 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

(La fraction de l'abattement global n'est plus applicable, comme nous l'avons expliqué).

Reste taxable = 98 050 €

Droits dus = 17 887, 90 €

2°) Liquidation des droits sur la part reçue par chacun des enfants de Mélanie

Part taxable = 125 000 €

Abattement applicable = 75 975 € (moitié de l'abattement personnel de Mélanie)

(La moitié de fraction de l'abattement global n'est plus applicable, comme nous l'avons expliqué).

Reste taxable = 49 025 €

Droits dus = 8 082, 90 €

Les droits dus par chacun des petits-enfants s'élèvent à 8 082, 90 €, **soit 16 165, 80 € au total.**

Taxation pour la même succession en 2014

Exemple d'application

(Régime applicable après l'entrée en vigueur de la loi n°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat, et de la loi de finances pour 2008)

▶ **Liquidation des droits dans l'hypothèse d'une renonciation à succession:**

Mme X, veuve, a deux enfants, Pierre et Mélanie. Mélanie a elle-même deux enfants.

Mme X décède le 1er janvier 2007. Son patrimoine est évalué à 500 000 €.

Pierre et Mélanie ont chacun vocation à recevoir 250 000 €.

Mélanie renonce à la succession, ce sont donc ses deux enfants, venant en représentation, qui bénéficieront de sa part successorale.

1°) Liquidation des droits sur la part reçue par Pierre

Part taxable = 250 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

(La fraction de l'abattement global n'est plus applicable, comme nous l'avons expliqué).

Reste taxable = 150 000 €

Droits dus = 28 195,00 €

2°) Liquidation des droits sur la part reçue par chacun des enfants de Mélanie

Part taxable = 125 000 €

Abattement applicable = 50 000 € (moitié de l'abattement personnel de Mélanie)

(La moitié de fraction de l'abattement global n'est plus applicable, comme nous l'avons expliqué).

Reste taxable = 75 000 €

Droits dus = **13 195 €**

Les droits dus par chacun des petits-enfants s'élèvent à 13 195,00 €, soit **26 390 € au total**.

Annexe 2

Exemples d'application

▶ Taxation des donations conjonctives en 2008

M. et Mme X sont mariés sous le régime de la communauté. Ils ont un enfant commun, Mélanie, et M. X a un enfant d'un premier mariage, Pierre.
Ils donnent, à chacun, des parts sociales de S.C.E.A. d'une valeur de 200 000 €.

1°) Taxation de la donation consentie par M. et Mme X à leur fille Mélanie:

Mélanie reçoit les parts de ses 2 parents, donc chacun pour 100 000 €.
Pour la liquidation des droits, Mélanie bénéficie de deux abattements personnels de 151 950€. Il en résulte que la donation consentie à Mélanie par ses parents ne donne lieu au paiement d'aucun droit.

2°) Taxation de la donation réalisée en faveur de Pierre, enfant non commun:

En application des dispositions de l'article 1076-1 du code civil, Pierre reçoit les parts de son père avec le consentement de son épouse, qui n'est pas co-donatrice.

Part taxable = 200 000 €

Abattement applicable = 151 950€.

Reste taxable = 48 050 €

Droits dus = 7 887, 90 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. X étant âgé de moins de 70 ans

Droits dus = 3 943, 95 €

▶ Taxation des donations conjonctives en 2014

M. et Mme X sont mariés sous le régime de la communauté. Ils ont un enfant commun, Mélanie, et M. X a un enfant d'un premier mariage, Pierre.
Ils donnent, à chacun, des parts sociales de S.C.E.A. d'une valeur de 200 000 €.

1°) Taxation de la donation consentie par M. et Mme X à leur fille Mélanie:

Mélanie reçoit les parts de ses 2 parents, donc chacun pour 100 000 €.

Pour la liquidation des droits, Mélanie bénéficie de deux abattements personnels de 100 000 €. Il en résulte que la donation consentie à Mélanie par ses parents ne donne lieu au paiement d'aucun droit.

2°) Taxation de la donation réalisée en faveur de Pierre, enfant non commun:

En application des dispositions de l'article 1076-1 du code civil, Pierre reçoit les parts de son père avec le consentement de son épouse, qui n'est pas co-donatrice.

Part taxable = 200 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 100 000 €

Droits dus = 18 195 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. X étant âgé de moins de 70 ans

(Depuis le 31 juillet 2011, les réductions de droits liées à l'âge du donateur, telles qu'elles étaient prévues à l'article 790 du CGI, ont été supprimées (*Loi n°2011-900 de finances rectificative pour 2011 du 29 juillet 2011*) . Une réduction de droits, à hauteur de 50%, est toutefois maintenue pour la

Transmission en pleine propriété des entreprises dans le cadre familial dès lors que le donateur est âgé de moins de 70 ans (*article 790 du CGI*) et que certaines conditions sont remplies.)

Droits dus = 9 097,50 €

► **Taxation d'une donation avec réserve d'usufruit en 2008**

Un père âgé de 75 ans donne à son fils en février 2008 la nue-propriété d'un terrain pour une valeur de 154 000 € et une somme de 100 000 € en numéraire.

Assiette des droits (pas de donation antérieure)	254 000 €
Abattement (réputé pratiqué en priorité sur le terrain)	- 151 950 €
Part taxable (soit 2 050€ pour le terrain et 100 000 € pour le numéraire)	= 102 050 €

Liquidation des droits, en appliquant la règle d'imposition prioritaire au tarif le plus bas sur le terrain donné en nue-propriété :

- droits de donation dus sur le terrain (tranche à 5%)	102 €
- droits de donation afférents au numéraire (tranches à 5%, 10%, 15% et 20%)	+ 18 585 €
Total des droits avant réduction	= 18 687 €
Réduction de droits:	
- sur le terrain (à 10% compte tenu de l'âge du donateur)	10 €
- sur le numéraire (à 30% compte tenu de l'âge du donateur)	+ 5 576 €
Total des réductions de droits	= 5 586 €
Droits dus après réduction	= 13 101€

► **Taxation d'une donation avec réserve d'usufruit en 2014**

Un père âgé de 75 ans donne à son fils en février 2008 la nue-propriété d'un terrain pour une valeur de 154 000 € et une somme de 100 000 € en numéraire.

Assiette des droits (pas de donation antérieure)	254 000 €
Abattement (réputé pratiqué en priorité sur le terrain)	- 100 000 €
Part taxable (soit 54 000€ pour le terrain et 100 000 € pour le numéraire)	= 154 000 €

Liquidation des droits, en appliquant la règle d'imposition prioritaire au tarif le plus bas sur le terrain donné en nue-propiété :

- droits de donation dus sur le terrain (tranches à 5%, 10 %, 15% et 20%)	8 995 €
- droits de donation afférents au numéraire (tranches à 5%, 10%, 15% et 20%)	+ 18 195 €
Droits dus	= 27 190 €

► Taxation des donations conjonctives en 2008

M. et Mme X sont mariés sous le régime de la communauté. Ils ont un enfant commun, Mélanie, et M. X a un enfant d'un premier mariage, Pierre.

Ils donnent, à chacun, des parts sociales de S.C.E.A. d'une valeur de 300 000 €.

1°) Taxation de la donation consentie par M. et Mme X à leur fille Mélanie:

Mélanie reçoit les parts de ses 2 parents, donc chacun pour 150 000 €.

Pour la liquidation des droits, Mélanie bénéficie de deux abattements personnels de 151 950€. Il en résulte que la donation consentie à Mélanie par ses parents ne donne lieu au paiement d'aucun droit.

2°) Taxation de la donation réalisée en faveur de Pierre, enfant non commun:

En application des dispositions de l'article 1076-1 du code civil, Pierre reçoit les parts de son père avec le consentement de son épouse, qui n'est pas co-donatrice.

Part taxable = 300 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

Reste taxable = 148 050 €

Droits dus = 27 838 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. X étant âgé de moins de 70 ans

Droits dus = 13 919 €

► Taxation des donations conjonctives en 2014

M. et Mme X sont mariés sous le régime de la communauté. Ils ont un enfant commun, Mélanie, et M. X a un enfant d'un premier mariage, Pierre.

Ils donnent, à chacun, des parts sociales de S.C.E.A. d'une valeur de 300 000 €.

1°) Taxation de la donation consentie par M. et Mme X à leur fille Mélanie:

Mélanie reçoit les parts de ses 2 parents, donc chacun pour 150 000 €. Pour la liquidation des droits, Mélanie bénéficie de deux abattements personnels de 100 000 €.

Donation par sa mère :

Part taxable = 150 000 €

Abattement applicable = 100 000€.

Reste taxable = 50 000 €

Droits dus = 8 195,00 €

Application de la réduction de droits de 50%, Mme X étant âgé de moins de 70 ans (Depuis le 31 juillet 2011, les réduction de droits liées à l'âge du donateur, telles qu'elles étaient prévues à l'article 790 du CGI, ont été supprimées (*Loi n°2011-900 de finances rectificative pour 2011 du 29 juillet 2011*) . Une réduction de droits, à hauteur de 50%, est toutefois maintenue pour la

Transmission en pleine propriété des entreprises dans le cadre familial dès lors que le donateur est âgé de moins de 70 ans (*article 790 du CGI*) et que certaines conditions sont remplies.)

Droits dus = 4 097,50 €

Donation par son père :

Part taxable = 150 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 50 000 €

Droits dus = 8 195,00 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. X étant âgé de moins de 70 ans (*article 790 du CGI*)

Droits dus = 4 097,50 €

Droits dus au total : 8 195 €

2°) Taxation de la donation réalisée en faveur de Pierre, enfant non commun:

En application des dispositions de l'article 1076-1 du code civil, Pierre reçoit les parts de son père avec le consentement de son épouse, qui n'est pas co-donatrice.

Part taxable = 200 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 100 000 €

Droits dus = 18 195 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. X étant âgé de moins de 70 ans (*article 790 du CGI*)

Droits dus = 9 097,50 €

▶ **Taxation d'une donation avec réserve d'usufruit en 2008**

Un père âgé de 75 ans donne à son fils en février 2008 la nue-propriété d'un terrain pour une valeur de 154 000 € et une somme de 100 000 € en numéraire.

Assiette des droits (pas de donation antérieure)

254 000 €

Abattement (réputé pratiqué en priorité sur le terrain)	- 151 950 €
Part taxable (soit 2 050€ pour le terrain et 100 000 € pour le numéraire)	= 102 050 €

Liquidation des droits, en appliquant la règle d'imposition prioritaire au tarif le plus bas sur le terrain donné en nue-propiété :

- droits de donation dus sur le terrain (tranche à 5%)	102 €
- droits de donation afférents au numéraire (tranches à 5%, 10%, 15% et 20%)	+ 18 585 €
Total des droits avant réduction	= 18 687 €
Réduction de droits:	
- sur le terrain (à 10% compte tenu de l'âge du donateur)	10 €
- sur le numéraire (à 30% compte tenu de l'âge du donateur)	+ 5576 €
Total des réductions de droits	= 5586 € - 5 586 €
Droits dus après réduction	= 13 101€

► Taxation d'une donation avec réserve d'usufruit en 2014

Un père âgé de 75 ans donne à son fils en février 2008 la nue-propiété d'un terrain pour une valeur de 154 000 € et une somme de 100 000 € en numéraire.

Assiette des droits (pas de donation antérieure)	254 000 €
Abattement (réputé pratiqué en priorité sur le terrain)	- 100 000 €
Part taxable (soit 54 000€ pour le terrain et 100 000 € pour le numéraire)	= 154 000 €

Liquidation des droits, en appliquant la règle d'imposition prioritaire au tarif le plus bas sur le terrain donné en nue-propiété :

- droits de donation dus sur le terrain (tranches à 5%, 10 %, 15% et 20%)	8 995 €
- droits de donation afférents au numéraire (tranches à 5%, 10%, 15% et 20%)	+ 18 195 €
Total des droits	= 27 190 €

Annexe 3

▶ Taxation d'une donation transgénérationnelle en 2008

Hypothèse d'une donation-partage réalisée le 1er janvier 2008 dans les conditions prévues par l'article 1078-4 du code civil.

L'ascendant donateur est âgé de moins de 65 ans. Cette donation est consentie au profit de ses deux enfants Anaïs et Anne.

Les biens ruraux qui sont objets de la donation-partage s'élèvent à 400 000 €, soit une part taxable de 200 000 € pour chacun des deux enfants. Ces biens sont donnés en pleine propriété. Anne a consenti à ce que ses enfants, Anne-Sophie et Anne-Laure, soient alloties en ses lieu et place pour une partie des biens donnés, à hauteur de 20 000 € chacune. Il n'y a pas de soulte.

1°) Taxation de la part reçue par Anaïs, enfant

Elle doit acquitter des droits sur un montant de 200 000 €, soit une base taxable de 48 050 €, compte tenu de l'abattement de 151 950 €.

Calcul des droits :

Total des droits selon le barème (article 777 du CGI)	7.887, 90€
Réduction de droits 50 % (article 790 II du CGI)	3 943, 95 €
Droits dus	3 943, 95 €

2°) Taxation de la part reçue par Anne, enfant

Elle doit acquitter des droits sur un montant de 160 000 €, soit une base taxable de 8 050 €, compte tenu de l'abattement de 151 950 €.

Calcul des droits :

Total des droits selon le barème (article 777 du CGI)	420, 05 €
Réduction de droits 50 % (article 790 II du CGI)	210, 025 €
Droits dus	210, 025 €

3°) Taxation des parts reçues par Anne-Sophie et Anne-Laure, petits-enfants

Elles doivent acquitter des droits sur un montant de 20 000 €; elles ne devront donc verser aucun droit, compte tenu de l'abattement de 30 390 €.

Montant total des droits dus par la souche d'Anne..... 0 €

▶ Taxation d'une donation transgénérationnelle en 2014

Hypothèse d'une donation-partage réalisée le 1er janvier 2014 dans les conditions prévues par l'article 1078-4 du code civil.

L'ascendant donateur est âgé de moins de 65 ans. Cette donation est consentie au profit de ses deux enfants Anaïs et Anne.

Les biens ruraux qui sont objets de la donation-partage s'élèvent à 400 000 €, soit une part taxable de 200 000 € pour chacun des deux enfants. Ces biens sont donnés en pleine propriété. Anne a consenti à ce que ses enfants, Anne-Sophie et Anne-Laure, soient alloties en ses lieu et place pour une partie des biens donnés, à hauteur de 20 000 € chacune. Il n'y a pas de soulte.

1°) Taxation de la part reçue par Anaïs, enfant

Elle doit acquitter des droits sur un montant de 200 000 €, soit une base taxable de 100 000 €, compte tenu de l'abattement de 100 000 €.

Calcul des droits :

Total des droits selon le barème (article 777 du CGI)	18 195,00 €
Réduction de droits 50 % (article 790 II du CGI)	9 097, 50 €
Droits dus	9 097, 50 €

2°) Taxation de la part reçue par Anne, enfant

Elle doit acquitter des droits sur un montant de 160 000 €, soit une base taxable de 60 000 €, compte tenu de l'abattement de 100 000 €.

Calcul des droits :

Total des droits selon le barème (article 777 du CGI)	10 195,00 €
Réduction de droits 50 % (article 790 II du CGI)	5 097, 50 €
Droits dus	5 097, 50 €

3°) Taxation des parts reçues par Anne-Sophie et Anne-Laure, petits-enfants

Elles doivent acquitter des droits sur un montant de 20 000 €; elles ne devront donc verser aucun droit, compte tenu de l'abattement de 31 865 €.

Montant total des droits dus par la souche d'Anne..... 0 €

Annexe 4

▶ Exemples d'attributions lors d'une transmission par donation-partage

La donation-partage peut être combinée avec d'autres procédés juridiques, au vu des intérêts de tous. Plusieurs critères sont susceptibles d'être pris en compte pour organiser la transmission de l'exploitation.

1) Attribution des biens:

- attribution de l'entreprise agricole (bâtiments, biens fonciers, cheptel et matériel) à Monsieur X, héritier présomptif, agriculteur. La valeur de l'exploitation peut être représentée par :

- * la part successorale de Monsieur X,
- * la créance de salaire différé s'il s'agit d'un descendant ayant travaillé sur l'exploitation;

- attribution du patrimoine restant aux autres héritiers ou à d'autres personnes (comme nous l'avons vu, supra):

Leurs parts peuvent être complétées par des soultes versées par Monsieur X.

2) Stipulation d'une rente viagère au profit de l'ascendant donateur, à la charge des copartageants

Cette rente viagère peut être remplacée par une réserve d'usufruit au profit du donateur. Dans ce cas, l'ascendant, usufruitier, va conserver la jouissance des biens composant l'exploitation, et afin de mettre en place son héritier nu-propriétaire, il devra lui octroyer un bail sur ses immeubles ruraux.

3) Accomplissement d'un acte notarié

Chacun va acquitter les droits de mutation correspondant à sa part. Si le donateur les prend à sa charge, ce paiement ne sera pas requalifié en libéralité par l'administration fiscale.

4) Installation de l'héritier agriculteur

Par le biais de la donation-partage, Monsieur X devient le nouveau propriétaire des biens qui lui sont attribués, ou le nu-propriétaire titulaire d'un bail en cas de réserve d'usufruit du disposant. Il est désormais le chef de l'exploitation, et va donc pouvoir bénéficier des aides à l'installation et à la modernisation, s'il remplit les conditions requises.

▶ Exemple de liquidation des droits d'une donation-partage conjonctive avec réserve d'usufruit en 2008

Soit une donation-partage avec réserve d'usufruit consentie le 2 février 2008 par des parents (père âgé de 72 ans, mère âgée de 66 ans) à leurs deux enfants communs Pierre et Jacques des biens suivants (pas de donation antérieure) :

Biens de communauté :	600 000 €
Biens propres du père :	200 000 €
Biens propres de la mère :	250 000 €
Total :	1 050 000 €

Pierre a 2 enfants et Jacques 3 enfants.

Calculs des droits :

Biens donnés en nue-propiété par le père :

- 1/2 communauté (donateur âgé de 72 ans)	$300\,000 \times 70\% =$	210 000 €
- biens propres (donateur âgé de 72 ans)	$200\,000 \times 70\% =$	140 000 €
Total :		350 000 €
1/2 à chaque enfant :		175 000 €

Biens donnés en nue-propiété par la mère :

- 1/2 communauté (donateur âgé de 66 ans)	$300\,000 \times 60\% =$	180 000 €
- biens propres (donateur âgé de 66 ans)	$250\,000 \times 60\% =$	140 000 €
Total :		330 000 €
1/2 à chaque enfant :		165 000 €

Droits dus par Pierre

- biens donnés en nue-propiété par le père	175 000 €
Abattement	-151 950 €
Taxable :	23 050 €

Montant des droits bruts :	
$(23\,050 \times 0,20) - 1\,722 =$	2 888 €
Réduction de 10% (donateur âgé de 72 ans)	- 289 €
Dû :	2 599 €

- biens donnés en nue-propiété par la mère	165 000 €
Abattement	-151 950 €
Taxable :	13 050 €

Montant des droits bruts :	
(13 050 x 0,20) – 962 =	996 €
Réduction de 35% (donateur âgé de 66 ans)	- 348 €
Dû :	648 €

Total dû par Pierre : 2 599 € + 648 € = **3 247 €**

Droits dus par Jacques

- biens donnés en nue-propriété par le père	175 000 €
Droits liquidés comme ci-dessus pour Pierre :	2 888 €
Réduction de droits pour charges de famille	- 610 €
Reste :	2 278 €
Réduction de 10% (donateur âgé de 72 ans)	- 228 €
Dû :	2 050 €

- biens donnés en nue-propriété par la mère	165 000 €
Droits liquidés comme ci-dessus pour Pierre :	996 €
Réduction de droits pour charges de famille	- 610 €
Reste :	386 €
Réduction de 35% (donateur âgé de 66 ans)	- 135 €
Dû :	251 €

Total dû par Jacques : 2 050 € + 251 € = **2 301 €**

Total général des droits de donation exigibles : 3 247 € + 2 301 € = 5 548 €.

► **Exemple de liquidation des droits d'une donation-partage conjonctive avec réserve d'usufruit en 2014**

Soit une donation-partage avec réserve d'usufruit consentie le 2 février 2014 par des parents (père âgé de 72 ans, mère âgée de 66 ans) à leurs deux enfants communs Pierre et Jacques des biens suivants (pas de donation antérieure) :

Biens de communauté :	600 000 €
-----------------------	-----------

Biens propres du père :	200 000 €
Biens propres de la mère :	250 000 €
Total :	1 050 000 €

Pierre a 2 enfants et Jacques 3 enfants.

Calculs des droits :

Biens donnés en nue-propriété par le père :

- ½ communauté (donateur âgé de 72 ans)	$300\,000 \times 70\% =$	210 000 €
- biens propres (donateur âgé de 72 ans)	$200\,000 \times 70\% =$	140 000 €
Total :		350 000 €
½ à chaque enfant :		175 000 €

Biens donnés en nue-propriété par la mère :

- ½ communauté (donateur âgé de 66 ans)	$300\,000 \times 60\% =$	180 000 €
- biens propres (donateur âgé de 66 ans)	$250\,000 \times 60\% =$	140 000 €
Total :		330 000 €
½ à chaque enfant :		165 000 €

Droits dus par Pierre

- biens donnés en nue-propriété par le père		175 000 €
Abattement		- 100 000 €
	Taxable	75 000 €
	:	
Montant des droits bruts :		
$(75\,000 \times 0,20) - 1\,806 =$	Dû	13 194 €
- biens donnés en nue-propriété par la mère		165 000 €
Abattement		- 100 000 €
	Taxable	65 000 €
	:	
Montant des droits bruts :		
$(65\,000 \times 0,20) - 1\,806 =$	Dû	11 194 €

Total dû par Pierre : $13\,194\,€ + 11\,194\,€ =$ **24 388 €**

Droits dus par Jacques

- biens donnés en nue-propiété par le père	175 000 €
Droits liquidés comme ci-dessus pour Pierre :	13 194 €
Réduction de droits pour charges de famille	- 610 €
Dû :	12 584 €

- biens donnés en nue-propiété par la mère	165 000 €
Droits liquidés comme ci-dessus pour Pierre :	11 194 €
Réduction de droits pour charges de famille	- 610 €
Dû:	10 584 €

Total dû par Jacques : 12 584 € + 10 584 € = **23 168 €**

Total général des droits de donation exigibles : 24 388 € + 23 168 € = 47 556 €.

Annexe 5

► Taxation des libéralités graduelles et résiduelles (exemples n° 1 à 3)

► Exemple 1 : libéralité graduelle

En 2008

Par donation en date du 1er janvier 2008, Mme X (60 ans) transmet à Patrick, son fils aîné, des parts sociales de SCEA d'une valeur de 200 000 €.

Il est précisé dans l'acte de donation qu'au décès de ce fils, ces parts reviendront intégralement à Fanny, sa fille cadette.

1°) Taxation de la donation consentie par Mme X à Patrick

Part taxable = 200 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

Reste taxable = 48 050 €

Droits dus = 7 887, 90 € - Application de la réduction de droits de 50%, Mme X étant âgée de 60 ans.

Reste dû = 3 943, 95 €

2°) Taxation de la transmission à Fanny, suite au décès de Patrick

Fanny est réputée recevoir les parts de sa mère et non de son frère. Ces parts ayant perdu de la valeur, celles-ci ne valent plus que 185 000 €, bien que toutes les cessions aient donné lieu à emploi.

Part taxable = 185 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

Reste taxable = 33 050 €

Droits dus = 4 887, 90 €

Application de la réduction de droits de 50%, Mme X étant toujours âgée de moins de 70 ans

Droits dus = 2 443, 95 €

Imputation des droits payés lors de la 1ère transmission à titre gratuit : 2 443, 95 € - 3 943, 95 € = 0

En conséquence aucun droit n'est dû sur cette transmission.

En 2014

Par donation en date du 1er janvier 2014, Mme X (60 ans) transmet à Patrick, son fils aîné, des parts sociales de SCEA d'une valeur de 200 000 €.

Il est précisé dans l'acte de donation qu'au décès de ce fils, ces parts reviendront intégralement à Fanny, sa fille cadette.

1°) Taxation de la donation consentie par Mme X à Patrick

Part taxable = 200 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 100 000 €

Droits dus = 18 194 € - Application de la réduction de droits de 50%, Mme X étant âgée de 60 ans.

(Depuis le 31 juillet 2011, les réductions de droits liées à l'âge du donateur, telles qu'elles étaient prévues à l'article 790 du CGI, ont été supprimées (*Loi n°2011-900 de finances rectificative pour 2011 du 29 juillet 2011*) . Une réduction de droits, à hauteur de 50%, est toutefois maintenue pour la transmission en pleine propriété des entreprises dans le cadre familial dès lors que le donateur est âgé de moins de 70 ans (*article 790 du CGI*) et que certaines conditions sont remplies.)

Reste dû = 9 097 €

2°) Taxation de la transmission à Fanny, suite au décès de Patrick

Fanny est réputée recevoir les parts de sa mère et non de son frère. Ces parts ayant perdu de la valeur, celles-ci ne valent plus que 185 000 €, bien que toutes les cessions aient donné lieu à emploi.

Part taxable = 185 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 85 000 €

Droits dus = 15 194, 00 €

Application de la réduction de droits de 50%, Mme X étant toujours âgée de moins de 70 ans (*article 790 du CGI*)

Droits dus = 7 597 €

Imputation des droits payés lors de la dernière transmission à titre gratuit : 7 597 € - 9 097 € = 0

En conséquence aucun droit n'est dû sur cette transmission.

Exemple 2 : libéralité graduelle

En 2008

Par donation en date du 1er janvier 2008, M. Y (60 ans) transmet à Jérôme, son fils aîné, une ferme d'une valeur de 500 000 €.

Il est précisé dans l'acte de donation qu'au décès de ce fils, cette ferme reviendra à Brigitte, sa fille cadette.

1°) Taxation de la donation consentie par M. Y à Jérôme

Part taxable = 500 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

Reste taxable = 348 050 €

Droits dus = 67 887, 90 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. Y étant âgé de 60 ans (*article 790 du CGI*)

Reste dû = 33 943, 95 €

2°) Taxation de la transmission à Brigitte, suite au décès de Jérôme

Brigitte est réputée recevoir la ferme de son père et non de son frère. Cet immeuble ayant pris de la valeur, celui-ci vaut 750 000 €.

Part taxable = 750 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

Reste taxable = 598 050 €

Droits dus = 125 016, 90 €

Application de la réduction de droits de 30 %, M. Y étant âgé de plus de 70 et moins de 80 ans au moment de la seconde mutation.

Droits dus = 87 511,83 €

Imputation des droits payés lors de la 1 ère transmission à titre gratuit : 87 511,83- 33 943,95 = 53 567, 88 €

En conséquence, Brigitte doit régler **53 567, 88 € de droits**.

En 2014

Par donation en date du 1er janvier 2014, M. Y (60 ans) transmet à Jérôme, son fils aîné, une ferme d'une valeur de 500 000 €.

Il est précisé dans l'acte de donation qu'au décès de ce fils, cette ferme reviendra à Brigitte, sa fille cadette.

1°) Taxation de la donation consentie par M. Y à Jérôme

Part taxable = 500 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 400 000 €

Droits dus = 78 194 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. Y étant âgé de 60 ans (*article 790 du CGI*)

Reste dû = 39 097 €

2°) Taxation de la transmission à Brigitte, suite au décès de Jérôme

Brigitte est réputée recevoir la ferme de son père et non de son frère. Cet immeuble ayant pris de la valeur, celui-ci vaut 750 000 €.

Part taxable = 750 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 650 000 €

Droits dus = 137 962 €

Absence de la réduction de droits, M. Y étant âgé de plus de 70 au moment de la seconde mutation.

Droits dus = 137 962 €

Imputation des droits payés lors de la 1 ère transmission à titre gratuit : 137 962 € – 39 097 € = 98 865 €

En conséquence, Brigitte doit régler **98 865 € de droits**.

Exemple 3 : libéralité résiduelle

En 2008

Par donation en date du 1er janvier 2008, M. Z (65 ans) transmet à son fils Pierre en pleine propriété trois immeubles ruraux (A, B, C) d'une valeur respective de 160 000 €, 200 000 € et 240 000 €.

Il est précisé dans l'acte de donation qu'au décès de Pierre, ces biens reviendront à sa sœur Mélanie.

1°) Taxation de la donation consentie par M. Z à Pierre.

Part taxable = 600 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

Reste taxable = 448 050 €

Droits dus = 87 887, 90 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. Z étant âgé de moins de 70 ans.

Reste dû = 43 943, 95 €

2°) 1er avril 2010, taxation de la transmission à Mélanie suite au décès de Pierre.

Sur les 3 immeubles ruraux donnés le 1er janvier 2008, l'immeuble A d'une valeur de 160 000 € a été cédé par Pierre en mai 2009.

La valeur vénale des deux autres immeubles a augmenté : B = 250 000 € et C = 270 000 €.

Pour déterminer le montant des droits payés lors de la première donation et imputable lors de la seconde transmission, il y a lieu de liquider à nouveau les droits dus initialement sur une base réduite du reliquat transmis lors de la seconde mutation.

Il est précisé que M. Z est décédé courant 2008.

A) Nouvelle liquidation des droits dus sur la première transmission

Part taxable = 160 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

Reste taxable = 8 050 €

Droits dus = 420, 05 €

Application de la réduction de droits de 50% en fonction de l'âge du donateur

Droits dus = 210, 025 €

Le montant des droits payés en janvier 2008 s'élevait à 43 943, 95 €. Le montant des droits pouvant être imputés est donc de 43 733, 925 € (43 943, 95 € - 210, 025€).

B) Liquidation de la seconde transmission

Part taxable = 520 000 €

Abattement applicable = 151 950 €

Reste taxable = 368 050 €

Droits dus = 71 887, 90 €

Pas de réduction de droits applicables, M. Z étant décédé au jour de la seconde mutation.

Imputation des droits payés lors de la première transmission à titre gratuit : 71 887, 90 € - 43 733, 925 =

28 153, 975 €

Montant des droits dus sur la seconde transmission = 28 153, 975 €.

En 2012

Par donation en date du 1er septembre 2012, M. Z (65 ans) transmet à son fils Pierre en pleine propriété trois immeubles ruraux (A, B, C) d'une valeur respective de 160 000 €, 200 000 € et 240 000 €.

Il est précisé dans l'acte de donation qu'au décès de Pierre, ces biens reviendront à sa sœur Mélanie.

1°) Taxation de la donation consentie par M. Z à Pierre.

Part taxable = 600 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 500 000 €

Droits dus = 98 194 €

Application de la réduction de droits de 50%, M. Z étant âgé de moins de 70 ans (*article 790 du CGI*)

Reste dû = 49 097 €

2°) 1er avril 2014, taxation de la transmission à Mélanie suite au décès de Pierre.

Sur les 3 immeubles ruraux donnés le 1er janvier 2008, l'immeuble A d'une valeur de 160 000 € a été cédé par Pierre en mai 2013.

La valeur vénale des deux autres immeubles a augmenté : B = 250 000 € et C = 270 000 €.

Pour déterminer le montant des droits payés lors de la première donation et imputable lors de la seconde transmission, il y a lieu de liquider à nouveau les droits dus initialement sur une base réduite du reliquat transmis lors de la seconde mutation.

Il est précisé que M. Z est décédé fin 2012.

A) Nouvelle liquidation des droits dus sur la première transmission

Part taxable = 160 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 60 000 €

Droits dus = 10 194 €

Application de la réduction de droits de 50% en fonction de l'âge du donateur (*article 790 du CGI*)

Droits dus = 5 097 €

Le montant des droits payés en septembre 2012 s'élevait à 49 097 €. Le montant des droits pouvant être imputés est donc de 44 000 € (49 097 € - 5 097 €).

B) Liquidation de la seconde transmission

Part taxable = 520 000 €

Abattement applicable = 100 000 €

Reste taxable = 420 000 €

Droits dus = 82 194 €

Pas de réduction de droits applicables, M. Z étant décédé au jour de la seconde mutation.

Imputation des droits payés lors de la 1ère transmission à titre gratuit : 82 194 € - 44 000 € = 38 194 €

Montant des droits dus sur la seconde transmission = 38 194 €.

Annexe 6

**1) Tableau comparatif des sociétés agricoles
d'exploitation**

Quelle forme juridique pour ma société ?

	SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE (SCEA)	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN (GAEC)	EXPLOITATION AGRICOLE A RESPONSABILITE LIMITEE (EARL)	SOCIETE DE FAIT SOCIETE EN PARTICIPATION
FORME	Société civile	Société civile Peut être partiel ou total	Société civile	
ASSOCIES	Minimum : 2 Pas de maximum Deux époux seuls possibles Associé non exploitant possible Associée personne morale possible	Minimum : 2, maximum : 10 Pas deux époux seuls (ni deux concubins seuls) Uniquement associés exploitants	Minimum : 1, maximum : 10 Deux époux seuls possibles Associé non exploitant possible	Minimum : 2 Pas de maximum
CAPITAL SOCIAL	Pas de minimum	Minimum : 1 500 €	Minimum : 7 500 € Les exploitants associés doivent détenir ensemble plus de 50 % du capital social	Pas de capital social
APPORTS	En nature : - meubles (cheptel mort, animaux, stocks ...) - immeubles (foncier, bâtiments ...) En numéraire En industrie : en travail, en savoir-faire	En nature : - meubles - immeubles En numéraire : - libération du quart au moins lors de l'apport En industrie	En nature : intervention d'un commissaire aux apports - meubles - immeubles En numéraire En industrie	

	SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE (SCEA)	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN (GAEC)	EXPLOITATION AGRICOLE A RESPONSABILITE LIMITEE (EARL)	SOCIETE DE FAIT SOCIETE EN PARTICIPATION
FONCIER	<p>Contrôle des structures : demande toujours obligatoire. Autorisation de droit suivant les cas</p> <p>Possible par l'associé propriétaire-exploitant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - apport 2 - mise à disposition 3 - bail à la SCEA <p>Possible par l'associé propriétaire non exploitant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - apport 2 - bail à la SCEA 3 - bail à l'associé exploitant <p>Possible par l'associé fermier-exploitant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - apport du droit au bail 2 - mise à disposition 	<p>Contrôle des structures : demande toujours obligatoire. Autorisation de droit suivant les cas</p> <p>Possible par l'associé propriétaire :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - apport = vente 2 - mise à disposition rémunérée : . fermage = charge (revenu foncier) . part du bénéfice (bénéfices agricoles) 3 - bail au GAEC <p>-</p> <p>Possible par l'associé fermier :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - apport du droit au bail 2 - mise à disposition 	<p>Contrôle des structures : demande toujours obligatoire. Autorisation de droit suivant les cas</p> <p>Possible par l'associé propriétaire- exploitant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - apport 2 - mise à disposition 3 - bail à l'EARL <p>Possible par l'associé propriétaire non exploitant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - apport 2 - bail à l'EARL 3 - bail à un associé exploitant <p>Possible par l'associé fermier-exploitant :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - apport du droit au bail 2 - mise à disposition 	<p>Contrôle des structures applicable à chaque associé, sans tenir compte de l'existence de la Société</p> <p>DANGER :</p> <p>L'associé fermier qui met ses terres louées à la disposition de la société risque la résiliation de son bail</p>

	SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE (SCEA)	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN (GAEC)	EXPLOITATION AGRICOLE A RESPONSABILITE LIMITEE (EARL)	SOCIETE DE FAIT SOCIETE EN PARTICIPATION
<u>FORMALITES DE CONSTITUTION :</u>				
STATUTS	Oui	Oui	Oui	Non
ENREGISTREMENT	Oui	Oui	Oui	Déclaration
PUBLICITE	<ul style="list-style-type: none"> ● Dans un journal d'annonces légales ● Au BODACC 	<ul style="list-style-type: none"> ● Dans un journal d'annonces légales 	<ul style="list-style-type: none"> ● Dans un journal d'annonces légales ● Au BODACC 	Aucune
IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES	Oui	Oui	Oui	Non
AGREMENT	Non	Oui, par un Comité départemental	Non	Non

	SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE (SCEA)	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN (GAEC)	EXPLOITATION AGRICOLE A RESPONSABILITE LIMITEE (EARL)	SOCIETE DE FAIT SOCIETE EN PARTICIPATION
AIDE AU DEMARRAGE	Non	Non	Non	Non
DOTATION "JEUNE AGRICULTEUR" ET PRET "JEUNE AGRICULTEUR"	<ul style="list-style-type: none"> ● 50 % du capital social doit être détenu par des associés exploitants agricoles ● La société doit disposer d'au moins 1/3 SMI ou équivalent multipliée par le nombre d'associés exploitants titulaires de parts sociales ● Le revenu disponible est calculé au niveau de la société, divisé par le nombre d'associés exploitants, et apprécié par rapport au revenu minimum départemental 	<ul style="list-style-type: none"> ● Le GAEC doit disposer d'au moins 1/3 SMI ou équivalent multipliée par le nombre d'associés exploitants titulaires de parts sociales ● Le revenu disponible calculé au niveau de la société, divisé par le nombre d'associés exploitants, doit être supérieur ou égal au revenu minimum départemental 	<ul style="list-style-type: none"> ● 50 % du capital social doit être détenu par des associés exploitants agricoles ● La société doit disposer d'au moins 1/3 SMI ou équivalent multipliée par le nombre d'associés exploitants titulaires de parts sociales ● Le revenu disponible est calculé au niveau de la société, divisé par le nombre d'associés exploitants, et apprécié par rapport au revenu minimum départemental ● L'EARL peut être bénéficiaire du prêt "jeune agriculteur" à la place du jeune agriculteur 	Non, car ne permet pas d'assurer de façon satisfaisante la pérennité juridique de l'exploitation
QUOTAS LAITIERS	La société est livreur Prélèvement lors de la constitution	Chaque associé est livreur Pas de prélèvement lors de la constitution	La société est livreur Prélèvement lors de la constitution	-

	SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE (SCEA)	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN (GAEC)	EXPLOITATION AGRICOLE A RESPONSABILITE LIMITEE (EARL)	SOCIETE DE FAIT SOCIETE EN PARTICIPATION
FONCTIONNEMENT : PARTICIPATION AU TRAVAIL	Pas d'obligation	Obligatoire pour tout associé	Pas d'obligation	Pas de statuts
GERANCE	Simple ou multiple Associé(s) ou non	Simple ou multiple Obligatoirement : associé(s)	Simple ou multiple. Obligatoirement : associé(s)-exploitant(s), titulaire(s) de parts de capital social	Pas d'organisation interne de fonctionnement
ASSEMBLEE GENERALE	Sauf disposition contraire des statuts : droit de vote proportionnel au nombre de parts sociales détenues par chaque associé	Droit de vote : 1 homme = 1 voix	Sauf disposition contraire des statuts : droit de vote proportionnel au nombre de parts sociales détenues par chaque associé	
DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES	- Droit aux bénéfices au prorata du capital sauf disposition contraire des statuts Responsabilité des associés : indéfinie au prorata des parts sociales	Droit à une rémunération mensuelle (charge comptable) comprise entre 1 et 8 SMIC Droit aux bénéfices : le travail doit être privilégié Responsabilité de chaque associé limitée à 2 fois le capital social apporté	Droit à une rémunération mensuelle (charge comptable) n'excédant pas 3 SMIC pour les associés-exploitants, 4 SMIC pour les gérants Droit aux bénéfices au prorata du capital sauf disposition contraire des statuts Responsabilité de chaque associé limitée au montant des apports (sauf si cautions personnelles)	Participation de chaque associé aux bénéfices et aux pertes dans des proportions définies entre eux Pour les sociétés connues des tiers : même responsabilité qu'en société civile
<u>PLUS-VALUES</u>	Les seuils d'exonération et les conditions de durée d'activité s'apprécient par associé	Transparence : les seuils d'exonération et les conditions de durée d'activité s'apprécient par associé	Les seuils d'exonération et les conditions de durée d'activité s'apprécient par associé	

	SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION AGRICOLE (SCEA)	GROUPEMENT AGRICOLE D'EXPLOITATION EN COMMUN (GAEC)	EXPLOITATION AGRICOLE A RESPONSABILITE LIMITEE (EARL)	SOCIETE DE FAIT SOCIETE EN PARTICIPATION
IMPOT SUR LE REVENU	<ul style="list-style-type: none"> - Non-imposition de la société - Chaque associé est imposé sur sa quote-part de revenus, distribués ou non - Régime réel de plein droit 	<ul style="list-style-type: none"> - Non-imposition du GAEC - Chaque associé est imposé sur sa quote-part de revenus, distribués ou non - Seuil de passage au réel : <ul style="list-style-type: none"> . si moyenne des recettes du GAEC inférieure ou égale à 230 000 € = (78 300 € x nombre d'associés) . si moyenne des recettes du GAEC supérieure à 230 000 € = (78 300 € x 80 % x nombre d'associés) 	<ul style="list-style-type: none"> - Non-imposition de la société - Chaque associé est imposé sur sa quote-part de revenus, distribués ou non - Régime réel de plein droit 	<ul style="list-style-type: none"> - Non-imposition de la société - Chaque associé est imposé sur sa quote-part de revenus, distribués ou non - Seuil de passage au réel : <ul style="list-style-type: none"> . le même que pour un agriculteur individuel : 78 300 €

Pour tout renseignement complémentaire, s'adresser à :

Mlle Séverine LAILLÉ, juriste

Service Economie

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA SEINE-MARITIME

Chemin de la Bretèque - B.P. 59 - 76232 BOIS-GUILLAUME CEDEX

☎ 02.35.59.47.41 Fax : 02 35 12 21 06

E-mail : juridique@seine-maritime.chambagri.fr

2) Tableau comparatif des sociétés agricoles

Quelle forme juridique pour ma société ?

Tableau comparatif des sociétés agricoles

	SCEA Société civile d'exploitation agricole	GAEC Groupement agricole d'exploitation en commun	GFA Groupement foncier agricole	EARL Exploitation agricole à responsabilité limitée	SARL Société à responsabilité limitée	SAS à l'IS Société par actions simplifiée
Associés	Associé unique	Deux époux ou concubins seuls	Mineurs	Personnes morales	Associé non exploitant	Membre d'associés limité
Qualité	Associé unique	Deux époux ou concubins seuls	Mineurs	Personnes morales	Associé non exploitant	Membre d'associés limité
Responsabilité	Responsabilité indéfinie non solidaire	Responsabilité limitée aux apports	Responsabilité limitée aux apports	Responsabilité indéfinie non solidaire	Associé non exploitant	Associé non exploitant
Gérance	Associé exploitant	Associé exploitant	Capital minimum	Associé exploitant	Associé exploitant	Associé exploitant
Capital	Capital minimum	Capital minimum	Capital minimum	Capital minimum	Capital minimum	Capital minimum
Exploitation	Activité agricole	Activité commerciale	Mise à disposition de terres louées	Apport du bail (avec accord du propriétaire)	Activité agricole	Activité commerciale
Contrôle des structures	Activité agricole	Activité commerciale	Mise à disposition de terres louées	Apport du bail (avec accord du propriétaire)	Activité agricole	Activité commerciale
Apports lors de la constitution	Exonération (si engagement de conservation des parts pendant 3 ans) sinon 5 %	Exonération	Exonération	Exonération	Exonération	Exonération
Imposition au non des associés	Automatique	Sur option	Automatique	Sur option	Automatique	Sur option
Régime réel obligatoire	Régime réel normal si seuil de recettes < 350 000 €	Régime réel normal si seuil de recettes < 350 000 €	Régime réel normal si seuil de recettes < 350 000 €	Régime réel normal si seuil de recettes < 350 000 €	Régime réel normal si seuil de recettes < 350 000 €	Régime réel normal si seuil de recettes < 350 000 €
Imposition sur les sociétés	Si seuil d'opérations non agricoles > 50 000 € : Automatique (ou 30 % des recettes agricoles)	Si seuil d'opérations non agricoles > 50 000 € : Automatique (ou 30 % des recettes agricoles)	Si seuil d'opérations non agricoles > 50 000 € : Automatique (ou 30 % des recettes agricoles)	Si seuil d'opérations non agricoles > 50 000 € : Automatique (ou 30 % des recettes agricoles)	Si seuil d'opérations non agricoles > 50 000 € : Automatique (ou 30 % des recettes agricoles)	Si seuil d'opérations non agricoles > 50 000 € : Automatique (ou 30 % des recettes agricoles)
Cession parts ou actions	Droits d'enregistrement (société soumise à l'impôt sur le revenu)	Droits d'enregistrement (société soumise à l'impôt sur le revenu)	Droits d'enregistrement (société soumise à l'impôt sur le revenu)	Droits d'enregistrement (société soumise à l'impôt sur le revenu)	Droits d'enregistrement (société soumise à l'impôt sur le revenu)	Droits d'enregistrement (société soumise à l'impôt sur le revenu)
Constitutions Amoxa	Établies suivant la participation aux bénéfices	Établies suivant la participation aux bénéfices	Établies suivant la participation aux bénéfices	Établies suivant la participation aux bénéfices	Établies suivant la participation aux bénéfices	Établies suivant la participation aux bénéfices
Constitutions Awa	Établies selon la participation aux bénéfices	Établies selon la participation aux bénéfices	Établies selon la participation aux bénéfices	Établies selon la participation aux bénéfices	Établies selon la participation aux bénéfices	Établies selon la participation aux bénéfices
Textes	Code civil (article 1832 et suivants) Loi 78-9 du 4/01/1978 Décret 78-704 du 3/07/1978 Décret 78-705 du 3/07/1978	Code civil (article 1832 et suivants) Code rural : article L.322-1 à L.322-16 et R.322-1 à R.322-51 Arrêté du 6/08/1990 (statuts type)	Code civil (article 1832 et suivants) Code rural : article L.322-1 à L.322-24 et R.322-1 à R.322-3	Code civil (article 1832 et suivants) Code rural : article L.324-1 à L.324-11 et R.324-2 et R.324-3	Code de commerce (article L.223-1 et suivants) Article 2390is AA du G.61	Code de commerce (article L.223-1 et suivants) Loi 94-1 du 3/01/1994 Loi 99-587 du 12/07/1999

3) Tableaux détaillés des sociétés agricoles

Quelle forme juridique pour ma société ?

Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC)

GENERALITES	
Forme	Civile
Activité	Agricole
Objet	Exploitation de biens agricoles apportés par les associés achetés ou pris à bail par le groupement, mis à disposition par ses membres, par la réalisation d'un travail en commun dans des conditions comparables à celles des exploitations à caractère familial
Capital social	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum de 1 500 € • Libération : ¼ des apports en numéraire lors de la constitution
Apports	<ul style="list-style-type: none"> • Nature • Numéraire • Industrie (ne concourent pas à la formation du capital) • Attribution de parts sociales en contrepartie • Pas de Commissaire aux apports obligatoire
Associés	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 2 et 10 • Personne physique majeure • Agriculteur à titre principal participant aux différentes tâches de l'exploitation • Pas deux époux seuls ou vivant maritalement comme seuls associés du GAEC
Constitution	<p>Agrément nécessaire</p> <p>Recours au Notaire obligatoire en cas d'apport immobilier</p>
Gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Gérance par un ou plusieurs associés • Participation de tous les associés à la gestion • Rémunération du travail obligatoire pour chacun des associés (1 à 6 SMIC) • Responsabilité de l'associé limitée à deux fois sa part dans le capital social • Répartition des voix : 1 homme = 1 voix
FISCALITE	
Régime d'imposition des bénéficiers	<ul style="list-style-type: none"> • En principe, régime de l'impôt sur le revenu (IR) : bénéficiers agricoles (BA) au forfait ou au réel ou impôt sur les sociétés (IS) sur option • Par exception, régime de l'impôt sur les sociétés (IS) si seuil des recettes BIC \geq 30 % des recettes agricoles ou 50 000 € TTC
Seuil du passage du forfait au réel	<ul style="list-style-type: none"> • Recettes \leq 230 000 € TTC: Nombre d'associés x 76 300 € TTC • Recettes \geq 230 000 € TTC: Nombre d'associés x 76 300 € TTC x 60 %
Taxation des plus-values	<ul style="list-style-type: none"> • Régime des plus-values professionnelles • Seuil apprécié au niveau de l'associé
Imposition du résultat	Chaque associé est imposé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiers agricoles en fonction de la part de résultat qui lui revient
TVA	<p>Même régime que pour les exploitants individuels</p> <p>Toutefois, quand moyenne des recettes $<$ 138 000 €, la limite des recettes du groupement est fixée à 46 000 € x nombre d'associés, quel que soit leur âge</p>
Droits d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none"> • Apports à titre pur et simple : 375 € ou 500 € (exonération à la constitution) • Apports à titre onéreux d'immeubles, par reprise de passif : 375 € ou 500 € (exonération à la constitution) • Cession de parts : 125 € • Prorogation, dissolution : 375 € ou 500 €
SOCIAL	
Affiliation sociale des associés exploitants	<p>Non salariés</p> <p>Salariés agricoles pour les apporteurs en industrie</p>

Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée (EARL)

GENERALITES	
Forme	Civile
Activité	Agricole
Objet	Exercice d'activités réputées agricoles au sens de l'article L 311-1 du Code rural
Capital social	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum de 7 500 € • Libération : pas réglementée
Apports	<ul style="list-style-type: none"> • Nature • Numéraire • Industrie (ne concourent pas à la formation du capital) • Attribution de parts sociales en contrepartie • Nécessité de recourir à un Commissaire aux Apports sous certaines conditions
Associés	<ul style="list-style-type: none"> • Entre 1 et 10 • Personne physique majeure ou mineur • Exploitant ou non • Associé exploitant majoritaire • EARL entre deux époux seuls possible
Constitution	<ul style="list-style-type: none"> • Agrément pas nécessaire • Recours au Notaire obligatoire en cas d'apport immobilier
Gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Gérance par un ou plusieurs associés exploitants • Actes d'administration sont accomplis par le Gérant • Rémunération : <ul style="list-style-type: none"> • 1 à 3 SMIC pour les associés exploitants • 1 à 4 SMIC pour les associés gérants • Responsabilité des associés limitée au montant de leurs apports • Répartition des voix : 1 part = 1 voix (sauf disposition contraire)
FISCALITE	
Régime d'imposition des bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> • De plein droit, régime de l'impôt sur le revenu (IR) • Option possible pour l'impôt sur les sociétés • Par exception, régime de l'impôt sur les sociétés (IS) si option ou si seuil des recettes BIC \geq 30 % des recettes agricoles ou 50 000 € TTC
Seuil du passage du forfait au réel	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet • Réel de droit pour les EARL créées à compter du 1/01/1997
Taxation des plus-values sur cession d'éléments d'actif	<ul style="list-style-type: none"> • Régime des plus-values professionnelles • Seuil apprécié au niveau de la société pour l'associé non exploitant ; seuil apprécié au niveau de l'associé lorsque celui-ci est exploitant
Imposition du résultat	Chaque associé est imposé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires agricoles en fonction de la part de résultat qui lui revient
Droit d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none"> • Apports d'immeubles : <ul style="list-style-type: none"> - à titre pur et simple : <ul style="list-style-type: none"> EARL à IIR : 375 € ou 500 € (exonération à la constitution) EARL à IIS : 5 % (ou 375 € ou 500 € selon les cas, exonération à la constitution) • Cession de parts sociales : 125 € • Prorogation, dissolution : 375 € ou 500 €
SOCIAL	
Affiliation sociale des associés exploitants	Non salariés agricoles
Affiliation sociale des associés non exploitants	Néant

Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA)

GENERALITES	
Forme	Civile
Activité	Agricole
Objet	<ul style="list-style-type: none"> • Créer ou gérer une ou plusieurs exploitations agricoles • Exercer une activité agricole avec conditionnement et transformation et vente des produits agricoles
Capital social	<ul style="list-style-type: none"> • Pas réglementé • Libération : pas réglementée
Apports	<ul style="list-style-type: none"> • Nature • Numéraire • Industrie (ne concourent pas à la formation du capital) • Attribution de parts sociales en contrepartie • Pas de Commissaire aux Apports
Associés	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 2 sans maximum • Personne physique ou morale • Exploitant ou non • SCEA entre deux époux seuls, vivant maritalement ou ayant conclu un PACS est possible
Constitution	<ul style="list-style-type: none"> • Agrément pas nécessaire • Recours au Notaire obligatoire en cas d'apport immobilier
Gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Un ou plusieurs gérants associés ou non • Actes d'administration sont accomplis par le Gérant • Rémunération : pas réglementée • Responsabilité : Entre associé, librement fixée par les statuts A l'égard des tiers, indéfinie et en proportion de la part de chacun • Répartition des voix : 1 part = 1 voix (sauf disposition contraire)
FISCALITE	
Régime d'imposition des bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Régime de l'impôt sur le revenu (IR) ou régime de l'impôt sur les sociétés (IS) sur option • Régime de l'impôt sur les sociétés (IS) si dépassement des seuils de recettes BIC \geq 30 % des recettes agricoles ou 50 000 € TTC
Seuil du passage du forfait au réel	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet • Réel de droit pour les SCEA créées à compter du 1/01/1997
Taxation des plus-values sur cession d'éléments d'actif	<ul style="list-style-type: none"> • Régime des plus-values professionnelles • Seuil apprécié au niveau de la société pour l'associé non exploitant ; seuil apprécié au niveau de l'associé lorsque celui-ci est exploitant
Imposition du résultat	Chaque associé est imposé à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires agricoles en fonction de la part de résultat qui lui revient
Droit d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none"> • Apports à titre pur et simple : 375 € ou 500 € ou exonération quand réalisés à la constitution • Apports à titre onéreux : 5 % ou 375 € ou 500 € si apport total de l'actif immobilisé et engagement de conservation des parts pendant 3 ans ; exonération quand réalisés à la constitution • Cession de parts : 125 € • Prorogation, dissolution : 375 € ou 500 €
SOCIAL	
Affiliation sociale des associés exploitants	Non salariés (sauf cas exceptionnel de salariat)
Affiliation sociale des associés non exploitants	Néant

Groupement Foncier Agricole non exploitant (GFA)

GENERALITES	
Forme	Civile
Activité	Location de biens ruraux
Objet	<ul style="list-style-type: none"> • Acheter ou regrouper des exploitations ou parcelles afin d'aboutir à une exploitation unique ou rationnelle • Transformer un patrimoine foncier en parts sociales cessibles, pour « sortir » de l'indivision ou l'éviter • Assurer ou faciliter la gestion des exploitations (par location)
Capital social	<ul style="list-style-type: none"> • Pas réglementé • Libération : pas réglementée
Apports	<ul style="list-style-type: none"> • En pleine propriété : d'immeubles ou de droits immobiliers à destination agricole ou de numéraire • Attribution de parts sociales en contrepartie
Associés	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum 2 sans maximum • Personne physique • Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), sociétés civiles autorisées à faire appel public à l'épargne et agréées, entreprises d'assurances et de capitalisation peuvent être membres d'un GFA donnant à bail • Zone de montagne : coopératives agricoles et SICA sous certaines conditions
Constitution	<ul style="list-style-type: none"> • Dépôt des statuts <u>au greffe du tribunal de commerce</u> du lieu du siège social
Gestion	<ul style="list-style-type: none"> • Gérant nommé dans les statuts ou non, gérant associé ou non • Rémunération : pas réglementée • Responsabilité : à l'égard des tiers, indéfinie et en proportion de la part de chacun • Répartition des voix : 1 part = 1 voix
FISCALITE	
Régime d'imposition des bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Régime de l'impôt sur le revenu (IR) – Revenus fonciers • Micro-foncier ou réel foncier • Régime de l'impôt sur les sociétés (IS) par option
Taxation des plus-values	Régime des plus-values immobilières
Imposition du résultat	Chaque associé est imposable personnellement sur sa part de résultat au titre des revenus fonciers si le GFA donne à bail
Droit d'enregistrement	<ul style="list-style-type: none"> • Apports en numéraire : exonération • Apports immobiliers purs et simples et à titre onéreux par reprise de passif : exonération quand réalisés à la constitution • Cession de parts : 5 % (GFA bailleurs) ou application du droit de 1,1% sous certaines conditions • Prorogation, dissolution : 375 € ou 500 €
SOCIAL	
Affiliation sociale des associés exploitants	Néant

Tableau comparatif entreprise individuelle/EURL/SASU

Caractéristiques	Entreprise individuelle	EURL	SASU
Capital social minimum	Aucun.	Aucun capital minimum libéré du cinquième à la constitution.	37 000 €, libéré de moitié à la constitution.
Nombre de personnes	Une personne physique.	Une personne physique ou une personne morale.	Une personne physique ou une personne morale.
Gestion de filiales	Peut être actionnaire ou associé d'une EURL/SASU.	L'EURL est exclusivement filiale. Une EURL ne peut être associée unique d'une autre EURL.	La SASU peut être société mère et filiale. Possibilité de créer des SASU en cascade.
Dirigeants	L'entrepreneur est le dirigeant.	Gérant uniquement personne physique. Révocation du gérant non associé pour justes motifs. La révocation ne peut faire l'objet d'un accord préalable d'indemnisation.	Président personne physique ou morale. Les statuts peuvent prévoir une indemnité en cas de révocation du président.
Contrôle	Sans objet.	Commissaire aux comptes facultatif, sauf dépassement des seuils réglementaires.	Commissaire aux comptes obligatoire.
Conventions réglementées	Sans objet.	Mention dans le registre des décisions de l'associé unique.	Mention dans le registre des décisions de l'associé unique.
Droits sociaux	Sans objet (pas de parts sociales ni d'actions).	Parts non négociables. Droits de 4,80 % (5,00 % pour les actes passés à compter du 1 ^{er} janvier 2006) sur les cessions de parts. Protection du conjoint commun en biens en cas d'apport de biens communs ou de cession de parts dépendant de la communauté.	Actions librement négociables. Droit de 1 % (1,10 % pour les actes passés à compter du 1 ^{er} janvier 2006) plafonné à 3 049 € (4 000 € pour les actes passés à compter du 1 ^{er} janvier 2006) en cas de cession. Pas de protection du conjoint commun en biens.
Financement	Versements de l'exploitant ou emprunts.	Uniquement par augmentation de capital, apports en comptes courants et emprunts.	Possibilité de réaliser des placements privés d'obligations.
Décisions	Prises par l'entrepreneur.	Prises par l'associé unique.	Prises par l'associé unique.

Société en participation

Caractéristiques générales

Capital social	Aucun capital.	
Associés	Minimum 2, maximum illimité.	
Organes de gestion	Un ou plusieurs gérants ou tous participants.	
Forme	Civile ou commerciale selon son objet.	(♦ C. civ., art. <u>1871-1</u>)
Personnalité juridique	Sans personnalité morale.	(♦ C. civ., art. <u>1871-1</u>)
Fiscalité	La société peut opter volontairement pour le régime des sociétés de capitaux. A défaut, l'IS est applicable uniquement aux droits des associés qui ne sont pas indéfiniment responsables ou dont les noms et adresses n'ont pas été indiqués à l'Administration.	

Droits sociaux

Intitulé	Parts sociales.
Valeur nominale	Pas de valeur minimale des parts.
Transmission	Réglée par les statuts.

Situation des associés

Responsabilité	Entre participants : fixée par les statuts. Envers les tiers : engagée par actes directement passés. Si révélation ou immixtion : responsabilité illimitée et solidaire pour chaque associé.	♦ C. civ., art. <u>1872-1</u>
Participation	Décisions prises à l'unanimité ou selon les statuts.	
Droit à l'information	— fixé par les statuts ; — à défaut, communication des comptes annuels et du rapport de la gérance et, 2 fois par an, documents sociaux et questions écrites.	

Dirigeants sociaux

Nomination	— par les statuts ; — par décision collective des associés.
Révocation	Dans les conditions fixées par les statuts ; à défaut, règles applicables aux sociétés en nom collectif (si objet commercial) ou aux sociétés civiles (si objet civil).
Pouvoirs	A l'égard des associés : fixés par les statuts ; à défaut, tous pouvoirs dans les limites de l'objet social. A l'égard des tiers : le gérant n'engage que lui-même.
Conventions passées avec la société	Pas de réglementation légale.
Responsabilité	Civile pour excès de pouvoir. Pénale pour abus de confiance.

	Commerciale pleine et entière.
Surveillance de la gestion	Surveillance directe des associés.

Financement des investissements

Augmentation de capital par apports nouveaux.
Mise en réserve des bénéfices.
Apports en compte courant.
Recours aux établissements financiers (mais repose uniquement pour les emprunts sur le crédit du participant emprunteur).

Dissolution

Comme les sociétés en nom collectif : incapacité, liquidation judiciaire, décès d'un associé (sauf décision ou clause contraire), mésintelligence, expiration de la durée, volonté des associés, révocation du gérant statutaire (sauf clause contraire).
Ou comme les sociétés civiles : cas prévus par l'article 1844-7 du code civil.

Annexe 7

► Exemples de montages sociétaires agricoles:

D) Constitution d'un GFA successoral:

A) Ouverture de la succession du chef d'exploitation:

Ledit chef de famille est décédé sans avoir organisé la transmission de son entreprise agricole. Il laisse comme héritiers son conjoint et 3 descendants dont l'un travaille sur le domaine familial et demande à s'y installer comme chef d'exploitation.

Le défunt était marié sous le régime de la communauté d'acquêts. Il y a donc lieu à partage de la communauté et à dévolution successorale. La communauté est composée essentiellement du cheptel et du matériel d'exploitation et d'une somme en numéraire.

La masse successorale comprend :

- la moitié des biens communs ;
- les bâtiments d'exploitation et 35 hectares de terres qui appartenaient en propre à l'époux décédé.

Le conjoint est lui-même propriétaire de 25 hectares faisant partie de l'exploitation.

L'attribution préférentielle en propriété au descendant agriculteur n'apporte pas de solution satisfaisante : d'une part, elle ne peut comprendre les biens appartenant au conjoint survivant ; d'autre part, la masse successorale étant essentiellement composée de biens affectés à l'exploitation, les soultes à payer par l'attributaire seraient très importantes.

En revanche, la constitution d'un GFA paraît répondre à la situation.

B) Organisation de la transmission successorale

1) Cession des bâtiments, du cheptel et du matériel au descendant agriculteur

Cette cession comprend :

- les bâtiments, le cheptel et le matériel faisant partie de la masse indivise ;
- le cheptel et le matériel appartenant au conjoint survivant après partage de la communauté.

Le prix est fixé entre les intéressés. L'héritier exploitant s'acquitte du montant par compensation avec sa créance de salaire différé et au moyen des aides à l'installation.

2) Constitution d'un GFA

Suite à la cession des bâtiments, la masse à partager comprend une somme en numéraire et les biens fonciers. Cette somme en numéraire peut être utilisée pour équilibrer les lots ou être partagée entre les héritiers non agriculteurs.

La constitution du GFA est opérée par l'héritier agriculteur, les autres descendants et le conjoint survivant qui lui font apport de leurs biens fonciers (fonds ruraux de la masse successorale, fonds ruraux du conjoint).

Puis le GFA loue les terres à l'héritier exploitant par bail à long terme.

Sont insérées dans les statuts du GFA des dispositions permettant la cession des parts à l'héritier exploitant ou à des tiers.

Enfin, chaque héritier supportera l'usufruit du conjoint survivant et les droits de mutation correspondant à sa part successorale, le partage n'étant parfait qu'après la signature des statuts du GFA et du bail à long terme.

II) Constitution par le chef d'exploitation d'un GFA et d'un GAEC:

Le chef d'exploitation est propriétaire des bâtiments d'exploitation et de 50 hectares de fonds ruraux. Il décide d'installer l'un de ses fils, titulaire du BEPA, et d'organiser la transmission de l'exploitation.

A) Cession des bâtiments au descendant agriculteur

Le père vend les bâtiments d'exploitation au fils agriculteur. Le versement du prix est opéré par compensation avec la créance de salaire différé ou au moyen d'un prêt obtenu par le fils.

Afin d'éviter des contestations ultérieures, il convient, dans la pratique, que tous les successibles consentent à la cession.

B) Constitution du GFA

Les membres du GFA sont l'ascendant, son conjoint, ses enfants.

Le patrimoine social comprend :

- les biens fonciers apportés par le père. (Afin d'éviter les charges et difficultés de gestion, il est préférable de limiter les apports aux immeubles non bâtis). En outre, notons qu'il convient d'exclure du GFA les terres dont la destination agricole peut être changée (pour bénéficier de certains avantages fiscaux, le GFA doit louer toutes les terres qui lui appartiennent par bail à long terme et il paraît préférable de ne pas soumettre à un tel bail les fonds susceptibles d'urbanisation) ;

- le numéraire apporté par les autres associés.

Nous incluons, à titre de dispositions particulières, des clauses prévoyant le rachat des parts sociales par les associés exploitants ou le retrait des associés non agriculteurs (les modalités de fixation du prix des parts restant à préciser).

C) Constitution du GAEC père-fils

Le père et le fils agriculteur souscrivent à égalité le capital social du GAEC (la proportion de capital qui peut être souscrite par chaque associé est libre).

L'ascendant apporte le cheptel et le matériel au GAEC.

Le descendant apporte une somme d'argent correspondant à la part de capital social qu'il a souscrite; en outre, il loue au GAEC les bâtiments d'exploitation dont il est devenu propriétaire. (Dans l'hypothèse où la cession des bâtiments s'avérerait impossible, le père peut louer les bâtiments d'exploitation à son fils et celui-ci met ensuite ces bâtiments à la disposition du GAEC).

Enfin, le GFA loue au fils, par bail à long terme, les terres dont il est propriétaire ; ces terres sont ensuite mises par le fils à la disposition du GAEC. La location des terres au GAEC est également possible mais elle présente l'inconvénient de lier l'existence du droit au bail à celle du GAEC.

D) Prévisions concernant la succession de l'ascendant

Après la constitution du GFA et du GAEC, le père peut procéder à une donation-partage de tous ses biens, les parts du GFA étant alors réparties entre tous les enfants.

En revanche, si le père ne prend aucune disposition, la succession est, à son décès, réglée dans les conditions du droit commun :

- le GFA subsiste ; les parts font l'objet d'un partage entre les héritiers ou d'une attribution préférentielle ;
- le GAEC ne peut subsister que par l'admission d'autres associés ; si sa situation n'est pas régularisée dans le délai d'un an, le GAEC perd son agrément et une dissolution peut s'ensuivre.

III) Constitution d'une EARL familiale au décès du conjoint du chef d'exploitation:

A) Présentation générale

M. et Mme X, époux agriculteurs exploitaient en commun un domaine agricole. Lors du décès de la mère, le père, âgé de 52 ans, désire:

- poursuivre l'exploitation jusqu'à sa retraite,
- régler la succession de son épouse prédécédée
- et organiser la transmission de l'entreprise agricole au profit de l'un de ses fils, titulaire du BPEA et travaillant avec lui depuis 1 an. Il a également 2 autres enfants majeurs exerçant des activités non agricoles.

M. et Mme X étaient mariés sous le régime de la communauté d'acquêts.

L'exploitation agricole comprend:

- 80 hectares de terre loués auprès de différents bailleurs,
- et des biens qui, ayant été acquis par les époux, faisaient partie de la communauté ayant existé entre eux.

Le père renonce à son usufruit, au titre de ses droits légaux, sur la succession de la mère. Aussi, les biens, considérés comme biens communs, doivent être divisés en deux parts égales, l'une pour le père, l'autre pour les héritiers de la mère, cette seconde part étant ensuite partagée entre ces héritiers.

B) Composition de la masse à partager

La masse constituée de biens communs affectés en totalité à l'exploitation comprend :

<u>1) Actif (en euros)</u>	
— 25 hectares de terre	125 000
— matériel agricole	250 000
— stocks	100 000
— améliorations culturales	125 000
— engrais, semences	25 000
— valeurs à court terme	75 000
— numéraire	<u>25 000</u>
TOTAL	725 000

<u>2) Passif (en euros)</u>	
— emprunts, dettes à long terme	75 000
— dettes à court terme	<u>50 000</u>
TOTAL	125 000

C) Réalisation du partage

Le père reçoit, comme part de communauté, la moitié des biens, d'une valeur totale de 300 000 €, à hauteur de 425 000 € d'actif:

- les hectares de terre,
- la moitié du matériel,
- les améliorations culturales,
- les engrais
- et le numéraire.

Et il prend à sa charge le passif (125 000 €).

Les autres héritiers reçoivent:

- la moitié du matériel,
- les stocks,
- les valeurs à court terme

Soit un total de 300 000 €, 100 000 € chacun.

D) Constitution de l'EARL

M. X et ses 3 enfants entrent dans la société ; lui-même et le fils agriculteur sont associés exploitants.

M. X apporte à la société:

- sa part de matériel agricole,
- les améliorations culturales,
- les engrais,
- ainsi que le passif qu'il a pris en charge.

La valeur de son apport est donc de 150 000 €.

Les autres héritiers transfèrent à la société ce qu'ils ont reçu dans le partage. Toutefois, le fils agriculteur se fait céder la moitié des biens composant la part des autres descendants.

Cette cession (100 000 €) est réglée au moyen de la dotation d'installation et d'un prêt bancaire.

Suivant les situations, il peut être plus avantageux, au point de vue fiscal, de céder les biens ayant fait l'objet du partage plutôt que les parts attribuées après leur apport à la société.

Après les opérations de cession et d'apport, le capital de l'EARL se répartit ainsi qu'il suit :

— le père	150 000 €
— le fils agriculteur	200 000 €
— le premier descendant	50 000 €
— le second descendant	50 000 €

Enfin, le père met les terres dont il est preneur à bail ainsi que celles dont il est propriétaire à la disposition de l'EARL.

Annexe 8

TABLEAUX RECAPITULATIFS

1) DISPOSITIFS DE DROITS DE SUCCESSIONS :

Contrats d'assurance décès

Tableau récapitulant les régimes fiscaux susceptibles de s'appliquer selon la date de souscription du contrat et la date de versement des primes.

Date de souscription du contrat	Primes versées	
	• avant le 13 octobre 1998	• à partir du 13 octobre 1998
Contrat souscrit avant le 20 novembre 1991 (et n'ayant pas subi de modification substantielle depuis cette date)	Pas de taxation	Prélèvement de 20 % (après application de l'abattement de 152 500 €) quel que soit l'âge de l'assuré lors du versement des primes
Contrat souscrit (ou substantiellement modifié) à partir du 20 novembre 1991 :		
• primes versées avant le soixante-dixième anniversaire de l'assuré	Pas de taxation	Prélèvement de 20 % (après application de l'abattement de 152 500 €)
• primes versées après le soixante-dixième anniversaire de l'assuré	Droits de succession sur la fraction des primes qui excède 30 500 €	Droits de succession sur la fraction des primes qui excède 30 500 €

Evaluation des meubles corporels d'une déclaration de succession

Meubles meublants	Bijoux, pierreries, objets d'art et de collection	Autres meubles corporels
<p>1. En cas de vente publique dans les deux ans du décès : prix net de la vente (frais déduits)</p> <p>2. A défaut de vente publique : estimation contenue dans les inventaires notariés dressés dans les formes prévues à l'article 789 du Code civil dans les cinq ans suivant le décès</p> <p>3. A défaut d'inventaire : déclaration détaillée et estimative des héritiers sans que la valeur puisse être inférieure à 5 % de la valeur brute des autres biens du défunt</p>	<p>1. En cas de vente publique dans les deux ans du décès : prix net de la vente (frais déduits)</p> <p>2. A défaut de vente publique, la plus élevée des valeurs figurant : - soit dans un acte estimatif dressé dans les cinq ans du décès (inventaire quelconque, même non conforme aux dispositions de l'article 789 du Code civil, partage, délivrance de legs...) - soit dans un contrat d'assurance contre le vol ou l'incendie en cours au jour du décès, datant de moins de dix ans et conclus par le défunt, son conjoint ou ses auteurs (s'il existe plusieurs contrats, il convient de retenir la moyenne des évaluations)</p> <p>3. A défaut d'acte et de contrat d'assurance : déclaration détaillée et estimative des redevables (sans aucun minimum forfaitaire)</p>	<p>1. En cas de vente publique dans les deux ans du décès : prix net de la vente (frais déduits)</p> <p>2. A défaut de vente publique : valeur figurant dans un acte estimatif dressé dans les cinq ans du décès (inventaire quelconque, même non conforme aux dispositions de l'article 789 du Code civil, partage, délivrance de legs...)</p> <p>3. A défaut d'acte estimatif : déclaration détaillée et estimative des redevables (sans aucun minimum forfaitaire)</p>

2) REGIMES D'EXONERATIONS DE PLUS-VALUES

De manière générale, il est recommandé, lorsque les régimes peuvent se cumuler, de les appliquer dans l'ordre suivant (du plus spécifique vers le plus général) par exemple : d'abord celui prévu à l'article 151 septies B (abattement pour durée de détention), puis celui de l'article 151 septies A (exonération en cas de départ à la retraite) et enfin l'exonération de l'article 151 septies.

Il est à noter que le cas des cessions de titres de sociétés de personnes relevant de l'impôt sur le revenu qui peuvent également bénéficier, sous certaines conditions, des régimes d'exonération n'est pas envisagé dans ce tableau.

Nature du dispositif	Cas d'application	Conditions d'application	Portée	Possibilités de cumul
1. Exonération en fonction du montant des recettes (CGI art. 151 septies ⁴)	Vente ou transmission à titre gratuit (donation, succession) d'une entreprise individuelle	Durée minimale d'activité de 5 ans Montant de recettes inférieur à :	Exonération, totale ou partielle, des plus-values d'actif (à l'exception des plus-values sur terrains à bâtir)	Abattement sur les plus-values immobilières à long terme (CGI art. 151 septies B) Exonération en cas de départ en retraite (CGI art. 151 septies A)
	Apport en société d'une entreprise individuelle	- 350 000 € (activités de vente ou fourniture de logement)		
	Entreprises en location-gérance : non	- 126 000 € (prestations de services)		
2. Exonération en fonction de la valeur des éléments transmis (CGI art. 238 quindecies)	Vente ou transmission à titre gratuit (donation, succession) :	Durée minimale d'activité de 5 ans Valeur de transmission inférieure à 500 000 €	Exonération, totale ou partielle, des plus-values d'actif (à l'exception des plus-values immobilières)	Abattement sur les plus-values immobilières à long terme (CGI art. 151 septies B) Exonération en cas de départ en retraite (CGI art. 151 septies A)
	- d'une entreprise individuelle	En cas de cession à titre onéreux : absence de contrôle de l'entreprise cessionnaire par le cédant		
	- ou d'une branche d'activité par une entreprise (IR ou IS ²)			
	Apport en société d'une entreprise individuelle ³			
	Entreprises en location-gérance ¹ : oui			

Nature du dispositif	Cas d'application	Conditions d'application	Portée	Possibilités de cumul
3. Report d'imposition en cas d'apport en société (CGI art. 151 octies)	Apport en société par une personne physique d'une entreprise individuelle ou d'une branche complète d'activité Entreprises en location-gérance : oui	Apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé (avec toutefois la possibilité d'exclure les immeubles à condition qu'ils restent à la disposition de la société) Rémunération de l'apport par remise de titres	Report d'imposition des plus-values sur éléments d'actif non amortissables Imposition étalée des plus-values sur éléments amortissables (chez la société bénéficiaire de l'apport) Exonération des profits sur stocks Non-taxation de certains bénéfices en sursis d'imposition	Abattement sur les plus-values immobilières à long terme (CGI art. 151 septies B)
4. Report d'imposition en cas de transmission à titre gratuit (CGI art. 41)	Transmission à titre gratuit (donation, donation-partage, succession) d'une entreprise individuelle Entreprises en location-gérance : non	Transmission de l'ensemble des éléments de l'actif immobilisé Poursuite de l'activité par un ou plusieurs bénéficiaires de la transmission	Report d'imposition des plus-values, transformé en exonération définitive au terme de 5 ans de poursuite de l'exploitation Exonération des profits sur stocks	Abattement sur les plus-values immobilières à long terme (CGI art. 151 septies B)
5. Exonération en cas de départ en retraite (CGI art. 151 septies A)	Vente d'une entreprise individuelle ¹ pour cause de départ en retraite Entreprises en location-gérance : oui ¹	Durée minimale d'activité de 5 ans Absence de contrôle de l'entreprise cessionnaire par le cédant	Exonération, totale ou partielle, des plus-values d'actif (à l'exception des plus-values immobilières)	Abattement sur les plus-values immobilières à long terme (CGI art. 151 septies B) Exonération en fonction du montant des recettes (CGI art. 151 septies)

Nature du dispositif	Cas d'application	Conditions d'application	Portée	Possibilités de cumul
6. Abattement sur les plus-values immobilières à long terme (CGI art. 151 septies B ⁵)	Vente d'immeubles d'exploitation (ou titres de sociétés assimilés) à l'exclusion des terrains à bâtir	Durée minimale d'inscription à l'actif de 5 ans	Abattement sur les plus-values de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième Exonération au bout de 15 ans	Exonération en fonction de la valeur des éléments cédés (CGI art. 238 quindecies) Tous autres régimes

1. A condition que l'activité ait été exercée pendant cinq ans au moment de la mise en location et que la transmission soit réalisée au profit du locataire.
2. A condition que l'entreprise réponde à la définition communautaire des PME.
3. Le dispositif n'est toutefois pas applicable lorsque l'apporteur exerce, en droit ou en fait, la direction effective de la société bénéficiaire ou détient une participation majoritaire dans celle-ci, ce qui est généralement le cas lors de la mise en société d'une entreprise individuelle.
4. Modalités de l'exonération des plus-values professionnelles réalisées par une société civile agricole (Commentaires administratifs des dispositions de la LOA du 5 janvier 2006):

L'article 70, alinéa 2 du CGI, issu de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 (n° 2006-11 : JO, 6 janv.), concerne les plus-values réalisées par une société civile agricole et prévoit une modalité d'application spécifique de l'une des conditions de l'exonération des plus-values professionnelles de l'article 151 septies du CGI.

Ce texte dispose en effet que, pour l'application de l'article 151 septies du CGI, les plus-values réalisées par une société civile agricole non soumise à l'impôt sur les sociétés sont imposables au nom de chaque associé exploitant au sens de l'article 151 nonies, I du CGI, selon les règles prévues pour les exploitants individuels, en tenant compte de sa quote-part dans les recettes de la société.

L'article 70, alinéa 2 du CGI prévoit donc un mode particulier de prise en compte des recettes à comparer au seuil d'exonération de l'article 151 septies du CGI, au profit des associés exploitants de sociétés civiles agricoles. Bien évidemment, en amont, les autres conditions de fond de cette exonération restent exigées, notamment la condition que l'activité ait été exercée pendant au moins 5 ans.

Ce texte s'applique depuis la détermination des résultats des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2006.

Auparavant, la doctrine administrative précisait que pour apprécier l'exonération des plus-values réalisées par ces sociétés, et imposables entre les mains des associés conformément aux règles de droit commun des sociétés de personnes, il fallait retenir les recettes globales de la société (Instr. 25 juin 2001 : BOI 5 E-9-01, n° 28). Seuls les GAEC bénéficiaient d'un régime légal particulier (CGI, art. 71 ancien) retenant non pas les recettes globales du GAEC mais, pour chaque associé, sa quote-part dans les recettes. Ce régime est donc désormais étendu à toutes les sociétés civiles agricoles non soumises à l'IS.

L'administration fiscale commente aujourd'hui ce dispositif dans une instruction du 11 avril 2008 (BOI 5 E-3-08), que les praticiens attendaient impatientement.

Le contenu de cette doctrine est repris ci-après dans le détail. Il faut particulièrement noter les points forts suivants :

- contrairement à ce qu'avait pu laisser entendre une récente réponse du ministre de l'agriculture (Rép. min. n° 2785 : JOAN Q, 18 sept. 2007, p. 5665), la condition de durée d'activité de 5 ans reste en principe appréciée au niveau de la société ;

- en présence de deux conjoints associés exploitants d'une même société, l'exonération est appréciée pour chacun d'eux en fonction de sa propre quote-part dans les recettes. Si les parts détenues sont des biens communs, la quote-part de chaque époux correspondant est en principe fixée à 50 % des parts de communauté ;

- pour les associés non exploitants, l'exonération de l'article 151 septies du CGI continue d'être appréciée en fonction des recettes de la société ou du groupement.

I. - Champ d'application

A. - Sociétés et groupements concernés

Sont concernées, les sociétés civiles agricoles non soumises à l'IS, à savoir : GAEC, EARL, GFA exploitant, SCEA.

B. - Sociétés et groupements exclus :

- toutes les sociétés soumises de plein droit ou sur option à l'IS (SA, SARL, SAS, Sociétés civiles à l'IS, Sociétés coopératives agricoles, SICA) ;

- toutes les sociétés non civiles, même si elles relèvent du régime fiscal des sociétés de personnes (SARL de famille, EURL, SNC) ;

- les GIE et GEIE ;

- les sociétés créées de fait, les indivisions.

C. - Associés concernés

1. - Associés exploitants relevant d'un régime réel BA

L'article 70, alinéa 2 du CGI concerne uniquement les associés exploitants visés par l'article 151 nonies, I du CGI c'est-à-dire les associés exerçant leur activité professionnelle dans le cadre d'une société dont les bénéficiaires sont, en application de l'article 8 du CGI, soumis en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BA réels et dont les droits ou parts dans la société sont dès lors considérés comme des éléments d'actif affectés à l'exercice de la profession.

L'administration définit la notion d'activité professionnelle au sens ci-dessus comme la participation effective et régulière à l'activité ce qui implique, pour chacun des associés concernés, qu'il accomplisse les actes caractérisant l'exercice de la profession d'agriculteur à savoir (liste non exhaustive) :

- présence sur les lieux d'exploitation ;

- participation aux travaux d'exécution ;

- participation aux décisions engageant l'exploitation ;

- relations avec la clientèle, les fournisseurs, les partenaires financiers, les organisations professionnelles, les administrations, etc. ;

- participation aux travaux d'administration, de gestion et de management de l'exploitation.

Ces tâches peuvent faire l'objet d'une répartition entre les associés, dès lors que la participation à l'activité du groupement ou de la société reste exercée de façon continue et régulière. Les associés à la retraite ou simples apporteurs de capitaux sont exclus (Rép. min. n° 34937 : JOAN Q, 28 janv. 1991 p. 300).

2. - Associés exploitants relevant du forfait BA

Par extension, l'administration admet que l'article 70, alinéa 2 s'applique également aux associés relevant du régime du forfait qui participent effectivement et régulièrement à l'activité.

3. - Situation des associés non exploitants

Ils ne sont pas concernés par le régime de l'article 70, alinéa 2 du CGI.

L'instruction confirme cependant, indirectement mais sans ambiguïté, que ces associés demeurent dans le champ de l'exonération de l'article 151 septies du CGI, malgré la rédaction de ce texte réservé, depuis 2006, aux seules plus-values réalisées dans le cadre d'une activité professionnelle.

L'instruction précise que pour la part de plus-value professionnelle imposable au nom des associés non exploitants l'exonération continue d'être appréciée en fonction des recettes de la société ou du groupement.

II. - Condition de durée d'activité de 5 ans

A. - Principe : appréciation au niveau de la société

Le point de départ du délai de 5 ans est le début effectif d'activité de la société ou du groupement.

Le terme du délai est la date de clôture de l'exercice (ou de la période d'imposition) au titre duquel la plus-value nette est déterminée ou date de cessation de la société le cas échéant.

B. - Exception : appréciation au niveau de l'associé exploitant

Si la société ne remplit pas le délai de 5 ans, la durée d'activité est appréciée au niveau de chaque associé exploitant, pour ceux ayant réalisé l'apport de leur exploitation individuelle à la société dans les conditions de l'article 151 octies, I du CGI.

Dans ce cas le délai de 5 ans démarre à la date de création ou d'acquisition de l'exploitation individuelle.

III. - Condition de recettes

A. - Associés exploitants

La limite d'exonération s'apprécie au niveau de chacun d'eux en fonction de leur quote-part dans les recettes de la société, augmentée s'il y a lieu de leurs recettes personnelles.

La quote-part à retenir correspond aux droits de l'associé dans les bénéfices comptables de la société, en fonction de la clé de répartition qui figure dans le pacte social à la clôture de chacun des exercices clos au cours de la période biennale de référence, sauf convention contraire opposable.

En ce qui concerne les recettes sociales à retenir, selon l'administration, si la société civile agricole qui réalise la plus-value est elle-même membre d'une autre société de personnes, il y a lieu d'ajouter à ses recettes propres, la quote-part de recettes correspondant à ses droits dans l'autre société, à condition que les recettes soient imposables dans la même catégorie d'imposition. Cette position paraît discutable au regard de la loi fiscale.

B. - Associés non exploitants

La limite d'exonération s'apprécie en fonction des recettes totales de la société.

C. - Situation des conjoints

L'instruction pose pour principe général que la situation de chacun des époux doit être appréciée de manière distincte pour chacun d'entre eux, y compris lorsqu'ils sont associés de la même société ou du même groupement.

Dans ce dernier cas, l'administration précise que lorsqu'un époux est associé exploitant et l'autre associé non exploitant, l'exonération est appréciée, pour le conjoint associé exploitant, en fonction de sa seule quote-part dans les recettes de la société, augmentée de ses éventuelles recettes personnelles.

Si les parts sont des biens communs, l'instruction précise que cette quote-part est en principe de 50 % des droits de la communauté dans les bénéfices comptables de la société, quelles que soient les éventuelles conventions contraires.

Ainsi par exemple, si deux époux mariés sous le régime de la communauté sont associés d'une même société, leurs parts étant des biens communs, et que les statuts prévoient que leurs droits dans les bénéfices comptables seront de 60 % pour le mari exploitant et de 40 % pour l'épouse non exploitante, au lieu de 50 % chacun, l'exonération restera appréciée sur la base d'une quote-part de recettes de 50 %, à savoir :

- pour l'époux associé exploitant : prise en compte de 50 % des recettes correspondant aux droits de la communauté ;

- pour l'épouse associée non exploitante : prise en compte des recettes totales de la société.

En revanche, dans une hypothèse comme celle-ci, l'administration ne précise pas comment la plus-value elle-même doit être ventilée entre les deux époux.

La doctrine exprimée ci-dessus ne concernant que les recettes à retenir pour apprécier l'exonération, la logique voudrait à notre avis que l'on s'en tienne à la répartition statutaire (60/40 dans notre exemple) pour ventiler la plus-value elle-même.

1. - Cas des époux associés n'exerçant pas d'autre activité agricole par ailleurs

L'instruction synthétise comme suit les règles applicables pour le calcul des recettes en cas de plus-value réalisée par une société civile agricole dont deux époux sont associés et lorsqu'ils n'exercent pas par ailleurs d'autre activité agricole.

Détention des parts/Situation des conjoints associés	Les parts font partie des biens de la communauté	Les parts sont détenues en propre par chacun des conjoints
Les époux exercent tous deux leur activité professionnelle dans la société ou le groupement	Prise en compte au niveau de chacun des époux de la quote-part de recettes de la société ou du groupement à proportion des parts de la communauté à hauteur de 50 %	Prise en compte au niveau de chacun des époux de leur quote-part de recettes de la société ou du groupement à proportion des parts détenues en propre pour chacun des époux
Un seul des époux exerce son activité professionnelle dans la société ou le groupement (1)	Pour l'époux exerçant son activité professionnelle dans cette société ou ce groupement, prise en compte de la quote-part de recettes de la société ou du groupement à proportion des parts de la communauté à hauteur de 50 %	Quote-part de recettes de la société ou du groupement à proportion des parts détenues en propre par l'époux exerçant son activité professionnelle
Chacun des époux exerce son activité professionnelle dans une société ou un groupement différent (1)	Pour chaque société ou groupement et pour l'époux exerçant son activité professionnelle dans cette société ou groupement, prise en compte de la quote-part de recettes de la société ou du groupement à proportion des parts de la communauté à hauteur de 50 %	Quote-part de recettes de la société ou du groupement à proportion des parts détenues en propre par l'époux exerçant son activité professionnelle dans cette société ou groupement
<i>(1) Pour l'époux n'exerçant pas d'activité professionnelle, les plus-values réalisées dans la société ou le groupement relèvent du régime de droit commun prévu à l'article 151 septies du CGI : le montant des recettes s'apprécie au niveau de la société ou du groupement.</i>		

2. - Cas de l'exercice simultané d'une activité agricole individuelle

Le principe général posé par l'instruction est que pour chaque associé exploitant, on doit retenir sa quote-part dans les recettes de la société, majorée de ses recettes personnelles.

L'application en cas d'époux associés n'est pas sans poser de sérieuses difficultés.

En effet, si les principes ci-dessus sont relativement clairs concernant la quote-part de recettes à retenir pour chaque époux ; que faut-il en revanche retenir ou pas dans les « recettes personnelles » à ajouter à cette quote-part de chaque époux ?

L'instruction envisage un cas précis, sous forme d'exemple, celui où l'un des époux est associé exploitant d'une société civile agricole, ses parts étant des biens propres, et où les deux époux ont par ailleurs une exploitation individuelle.

Il en ressort que les plus-values réalisées par la société civile sont exonérées au nom de l'associé si, au cours de la période de référence, sa quote-part dans les recettes de la société augmentée des recettes de l'exploitation individuelle est inférieure au seuil de l'article 151 septies du CGI.

La solution peut paraître anormale: si l'on étend le raisonnement administratif, dans l'hypothèse où des époux seraient tous deux associés exploitants de la société, il faudrait retenir pour chacun sa seule quote-part dans les recettes de la société (50 % si les parts sont communes) mais majorée de la totalité des recettes de l'exploitation individuelle.

C'est là que se trouve à notre avis l'anomalie : dans un tel cas, les recettes de l'exploitation individuelle seraient prises en compte deux fois.

Par ailleurs, l'instruction n'évoque pas ce qu'il y a lieu de prendre en compte au titre des « recettes personnelles » dans le cas où l'un et/ou l'autre des époux sont par ailleurs membres d'une autre société de personnes agricole.

Des précisions supplémentaires sont toutefois annoncées, dans l'instruction à paraître concernant l'article 151 septies du CGI.

3. - Imposition des plus-values sur parts sociales

Bien que les plus-values sur parts n'entrent pas dans le champ de l'article 70, alinéa 2 du CGI, l'instruction aborde ce point à propos des conjoints communs en biens.

L'hypothèse envisagée est celle de deux époux associés dans la même société, dont les parts sont des biens communs, les époux étant l'un associé exploitant et l'autre associé non exploitant.

L'administration d'une part énonce qu'il y a lieu de distinguer deux plus-values, l'une professionnelle réalisée par l'époux exploitant et l'autre privée, réalisée par l'époux non exploitant et d'autre part donne la méthode de ventilation de la plus-value globale entre ces deux régimes.

Si les parts sont individualisées au nom de chacun des époux, la rédaction de l'instruction n'est pas des plus claires sur ce point mais la situation ne devrait pas poser de difficulté pratique. Si les deux époux cèdent leurs parts, la plus-value est réalisée par chacun d'eux dans le régime qui lui est propre, professionnel ou privé.

Si les parts ne sont pas individualisées, la répartition de la plus-value entre régime des PV professionnelles et régime des PV privées dépend des droits réels de chaque conjoint dans la communauté, à savoir en principe 50 % chacun.

5. L'abattement de l'article 151 septies B - Régime d'imposition des plus-values:

L'Administration fiscale vient de commenter dans une instruction du 7 mai 2008⁷⁸⁴ le mécanisme d'abattement de l'article 151 septies B du CGI. Ainsi, les bailleurs à métayage peuvent bénéficier dudit dispositif.

⁷⁸⁴ Instruction fiscale du 7 mai 2008, BOI 4 B-3-08, n°49

L'article 151 septies B du CGI, issu de la loi de finances rectificative pour 2005⁷⁸⁵, prévoit un mécanisme d'abattement pour durée de détention sur les plus-values professionnelles à long terme dégagées sur les immeubles ou droits immobiliers affectés à l'exploitation.

Il s'agit d'un dispositif similaire à celui existant au profit des plus-values immobilières privées, à savoir un abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième.

I. - Rappel du principe

Les plus-values à long terme soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindecies du CGI, réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, sont imposées après application d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention échue au titre de l'exercice de réalisation de la plus-value au-delà de la cinquième, lorsque ces plus-values portent sur :

- des biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation ;
- des droits ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers bâtis ou non bâtis qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation ou de droits ou de parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué des mêmes biens, droits ou parts (CGI, art. 151 septies B).

Le dispositif s'applique également aux droits afférents à un contrat de crédit-bail conclu dans les conditions prévues au 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier, qui sont assimilés à des éléments de l'actif.

En revanche, les terrains à bâtir entrant dans le champ d'application du I du A de l'article 1594-0 G du CGI sont exclus et réputés non affectés à l'exploitation .

II. - Conditions particulières

Parmi les précisions qui intéressent particulièrement le secteur agricole, il faut souligner les points suivants :

A. - Application à certaines plus-values sur parts

Outre les plus-values réalisées par une entreprise individuelle ou une société de personnes, le mécanisme peut également s'appliquer à la plus-value sur parts réalisée par l'associé d'une société de personnes sous 2 conditions : qu'il y exerce son activité professionnelle au sens de l'article 151 nonies du CGI et que la société soit à prépondérance immobilière au sens du dispositif c'est-à-dire que son actif soit principalement composé d'immeubles affectés à l'exploitation ou de droits ou parts de sociétés ou groupements répondant eux-mêmes à cette condition.

B. - Définition de l'activité agricole, cas des bailleurs à métayage

L'activité agricole s'entend des activités dont les revenus sont imposables dans la catégorie des bénéfices agricoles.

L'instruction précise expressément que les bailleurs à métayage peuvent bénéficier des dispositions de l'article 151 septies B du CGI dans la mesure où ils participent effectivement aux risques de l'exploitation, conformément aux prescriptions des articles L. 417-1 et suivants du code rural.

C. - Éligibilité des plantations, améliorations foncières et droits réels immobiliers

Tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, à l'exception des terrains à bâtir, sont susceptibles de bénéficier de l'abattement, à condition qu'ils soient affectés par l'entreprise à sa propre exploitation. Outre les terres, sont notamment concernés les constructions, les plantations, les aménagements immobiliers et les améliorations foncières. Les droits réels immobiliers inscrits à l'actif sont également éligibles.

⁷⁸⁵ L. n° 2005-1720, 30 déc. 2005, art. 36 : JO, 31 déc.

Sur ce dernier point, on peut rappeler qu'un droit d'usufruit temporaire constitue juridiquement un droit réel immobilier.

D. - Éligibilité des parts de société à prépondérance immobilière

Les parts ou droits détenus par une entreprise ou une société de personnes dans une société à prépondérance immobilière peuvent bénéficier de l'abattement sous conditions.

Est considérée comme étant à prépondérance immobilière au sens du présent dispositif, la société dont l'actif est constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle :

- par des immeubles affectés à la propre exploitation de l'entreprise ou de la société de personnes cédante ;

- et/ou par des parts ou droits de sociétés ou groupements répondant eux-mêmes à la définition des sociétés à prépondérance immobilière pour la mise en œuvre du présent dispositif.

E. - Les biens ou droits immobiliers doivent être inscrits à l'actif et affectés à l'exploitation

Pour bénéficier de l'abattement, et sauf pour les droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier, la plus-value doit porter sur des biens ou droits inscrits à l'actif immobilisé ou au registre des immobilisations et affectés par l'entreprise à sa propre exploitation. Les deux conditions sont cumulatives.

L'affectation à l'exploitation s'apprécie à la date d'ouverture de l'exercice de cession du bien.

Le critère d'affectation exclut notamment les immeubles donnés en location ou de placement.

En cas de biens mixtes, c'est-à-dire affectés d'une part à l'exploitation et d'autre part à un usage privatif, seule la quote-part de plus-value afférente aux locaux d'exploitation bénéficie du régime. Cette quote-part est déterminée au prorata des surfaces.

À titre de simplification, il est admis que l'abattement s'applique à la plus-value totale si la surface non affectée à l'exploitation n'excède pas 10 % de la surface totale du bien et si le local privatif n'est pas un immeuble juridiquement distinct.

F. - Décompte du délai de détention par années entières

La plus-value à long terme est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, soit une exonération totale après 15 années de détention révolues.

Seules les années au cours desquelles le bien est effectivement affecté à l'exploitation sont prises en compte.

- Point de départ du délai : il s'agit soit de la date d'inscription du bien à l'actif ou sur le registre des immobilisations si le bien est affecté à l'exploitation dès son inscription, soit de la date d'affectation si elle est postérieure.

Pour les exploitants relevant ou ayant relevé du forfait BA, c'est la date d'affectation du bien à l'exploitation qui est retenue, même s'ils n'ont inscrit les biens à l'actif que postérieurement lors de leur passage au réel.

- Terme du délai : il s'agit de la date du fait générateur de la plus-value.

Il n'est tenu compte que des années de détention échues à la date du fait générateur. Il faut donc retenir les périodes de 12 mois entiers, de date à date à compter du point de départ du délai.

G. - Combinaison avec d'autres régimes d'exonération ou de report des plus-values professionnelles

L'article 151 septies B du CGI peut se cumuler avec d'autres dispositifs, notamment ceux prévus aux articles 151 septies, 151 septies A, 238 quindecies, 151 octies ou 41 du CGI.

3) REGIME DES DROITS D'ENREGISTREMENT DES SOCIETES AGRICOLES

Actes et conventions concernant exclusivement les sociétés	Droit d'enregistrement ou taxe de publicité foncière
Apports (formation de la société) : — apports purs et simples faits à une société passible de l'IS par une personne physique ou morale non soumise à cet impôt : <i>Fonds de commerce et biens assimilés :</i>	
— jusqu'à 23 000 €.....	0 %
— au-delà de 23 000 €.....	5 %
<i>Immeubles</i>	5 %
— régime de faveur prévu dans ce cas par l'article <u>810</u> , III, alinéa 2 ¹ , du CGI.....	exonéré
— apports purs et simples autres que ceux visés ci-dessus.....	exonéré
— apports en numéraire.....	exonéré
— apports avec prise en charge du passif (tarif : ventes, sauf si les conditions de l'article <u>809</u> , I <i>bis</i> ² sont remplies : exonéré en cas de constitution) ;	
— autres apports à titre onéreux (immeubles : 5 % ; autres biens : tarif vente).	
Apport partiel d'actif :	
— sans agrément préalable (régime des augmentations de capital) ; — avec agrément préalable (régime des fusions).	
Augmentation de capital :	
— par apports nouveaux (tarif : apport lors de la formation, avec cependant au minimum, la perception du droit fixe de 375 € porté à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 €) ;	
— par incorporation de bénéfices, réserves ou provisions :	
— régime normal.....	375 € porté à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 €
— société de personnes.....	375 € porté à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 €
Cession de droits sociaux :	
— cession de parts sociales (abattement : 23 000 € (♦ CGI, art. <u>726</u> , I, 2 ^o)).....	5 %
— cession, dans les 3 ans de l'apport, de parts d'intérêt représentatives d'apport en nature dans des sociétés non passibles de l'IS (tarif : ventes).	
— régimes propres à l'agriculture :	
• Sociétés à objet agricole (GAEC, EARL, SCEA, groupements forestiers (♦ CGI, art. <u>730 bis</u>)).....	125 €
• GFA, GFR, groupement forestier (cession intervenant dans les conditions de l'article <u>730 ter</u> du CGI).....	1,10 %

Constitution d'une société (tarif : apport).	
Dissolution :	
— pure et simple..... — autres cas (tarif : partage).	375 € porté à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 €
Fusion et scission :	
— apport ordinaire..... — prise en charge du passif de la société absorbée.....	375 € porté à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 € exempt.
Partage :	
— sur l'actif net après déduction le cas échéant des soultes..... — soulte (tarif : vente) ; — reprise par un apporteur de ses apports en nature :	1,10 %
• biens autres que les immeubles.....	exonéré
• immeubles.....	0,70 %
— attribution à un associé d'apports en nature effectués par un autre associé dans les sociétés non passibles de l'IS (tarif : vente).	
Prorogation de société :	
— régime général (♦ CGI, art. 811, 1°).....	375 € porté à 500 € pour les sociétés ayant un capital d'au moins 225 000 €
Réduction de capital :	
— par suite de pertes..... — avec distribution d'actifs (assimilé à un partage partiel)..... Transformation de société sans création d'un être moral nouveau ((♦ CGI, art. 680)).....	125 € exonéré 125 €

1. Article 810, III, alinéa 2, du CGI: à partir du 1er janvier 1991, ce taux est réduit à 1 % sur les apports de fonds de commerce, de clientèle, de droit à un bail ou à une promesse de bail visés au 3o du I et au II de l'article 809 si l'apporteur en cas d'apport, ou les associés en cas de changement de régime fiscal, s'engagent à conserver pendant trois ans les titres remis en contrepartie de l'apport ou détenus à la date du changement de régime fiscal. Cette réduction de taux est applicable dans les mêmes conditions aux immeubles ou droits immobiliers compris dans l'apport de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle.

2. Article 809, I bis du CGI: en cas d'apport réalisé dans les conditions fixées au II de l'article 151 octies, par une personne physique à une société de l'ensemble des éléments d'actif immobilisé affectés à l'exercice d'une activité professionnelle, la prise en charge du passif, dont sont grevés les biens de la nature de ceux énumérés au 3° du I qui sont compris dans l'apport, donne ouverture à un droit de mutation au tarif prévu par le premier alinéa du III de l'article 810. Lorsque l'apporteur s'engage à conserver pendant trois ans les titres remis en contrepartie de l'apport, le droit de mutation est remplacé par un droit fixe de 375 euros porté à 500 Euros lorsque la société a un capital social d'au moins 225 000 euros. En cas de non respect de l'engagement de conservation des titres, les dispositions prévues au III de l'article 810 sont applicables.

Si la société cesse de remplir les conditions qui lui ont permis de bénéficier de cet avantage, la différence entre, d'une part, le droit de mutation majoré des taxes additionnelles et, d'autre part, les droits et taxes initialement acquittés est exigible immédiatement.

4) SCHEMA D'IMPOSITION DE L'ENTREPRENEUR AGRICOLE (IR/IS):

Schéma d'imposition des activités non agricoles

	ENTREPRISE INDIVIDUELLE OU SOCIETE SOUMISE A L'IMPOT SUR LE REVENU		SOCIETE SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES
	ENTREPRENEUR INDIVIDUEL	GERANT ASSOCIE (EURL, SNC, SARL DE FAMILLE)	GERANT ASSOCIE (EURL OU SNC OPTANT POUR L'IS, SARL-SELARL) PRESIDENT ASSOCIE (SAS OU SASU)
Catégorie d'imposition des bénéficiaires de l'entreprise	BIC ou BNC	BIC ou BNC	BIC
Déductibilité de la rémunération du dirigeant du BIC ou du BNC	Non	Non	Oui En contrepartie, la rémunération est imposée, en tant que telle
Assujettissement du BIC à l'IS	Sans objet	Sans objet	Oui (1)
Catégorie(s) d'imposition à l'IR des revenus du dirigeant (application du barème progressif par tranches) :	BIC ou BNC	Quote-part du BIC ou BNC	Sans objet
Bénéfice			
Rémunération du dirigeant	Non (les prélèvements personnels de l'entrepreneur sont compris dans le BIC ou le BNC)	Non (la rémunération est comprise dans la quote-part du BIC ou du BNC)	Rémunération imposée dans la catégorie des traitements et salaires (TS)
Dividendes (quote-part de bénéfice redistribuée après IS aux associés)	Sans objet	Sans objet	Revenus de capitaux mobiliers (RCM)
Déduction des cotisations sociales personnelles	Oui (3)	Oui	Oui
Déduction des frais professionnels :			
Frais professionnels réels	Oui (3)	Oui	Option entre déduction:
Déduction forfaitaire de 10% minimum 396€ / maximum 13 328€	Non	Non	des frais réels et déduction forfaitaire de 10%.
Déduction des intérêts des emprunts pour l'acquisition du fond de commerce ou des parts sociales	Oui	Oui	Non(4)

A SAVOIR EGALEMENT : RÉFORME DE L'IMPÔT SUR LE REVENU, APPLICABLE AUX REVENUS 2006

A compter des revenus 2006, le nombre de tranches et les taux de l'impôt sur le revenu sont fortement diminués ; le taux marginal de l'impôt sur le revenu est de 40%, au lieu de 48,09% pour les revenus 2005.

Cette diminution de l'impôt sur le revenu est due à l'intégration dans les taux du barème de l'abattement d'assiette de 20% dont bénéficient notamment les dirigeants de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et les adhérents à un CGA ou une AGA. A compter des revenus 2006, l'abattement de 20% n'est donc plus appliqué sur le montant de ces revenus nets, puisque le nouveau barème de l'impôt sur le revenu en tient compte.

Des mécanismes de correction sont corrélativement introduits pour les revenus ne bénéficiant pas de l'abattement d'assiette de 20%, dont notamment les revenus des non adhérents à un CGA ou une AGA et les dividendes. Pour ces revenus, le montant retenu pour le calcul de l'impôt sur le revenu est déterminé de la manière suivante :

BIC ou BNC des non adhérents à un CGA ou une AGA : le bénéfice net (BIC ou BNC) est multiplié par 1,25.

Dividendes : l'abattement de 50% est abaissé à 40% et l'abattement général de 1.220€ ou 2.440€ selon la situation de famille est porté respectivement à 1.525€ ou 3.050€.

(1) ATTENTION : même en l'absence de bénéficiaires, l'entreprise est tenue d'acquitter l'impôt forfaitaire annuel des sociétés (IFA), si le chiffre d'affaires annuel excède 300.000 € HT (seuil applicable à compter de 2006).

(2) ATTENTION : le montant imposable des dividendes perçus à compter du 1/1/2005 correspond aux revenus distribués après application:

- d'un abattement de 40%, non plafonné,

- puis d'un abattement général de 1 525 € (célibataires, veufs, divorcés) ou de 3 050 € (couples mariés, partenaires d'un PACS)

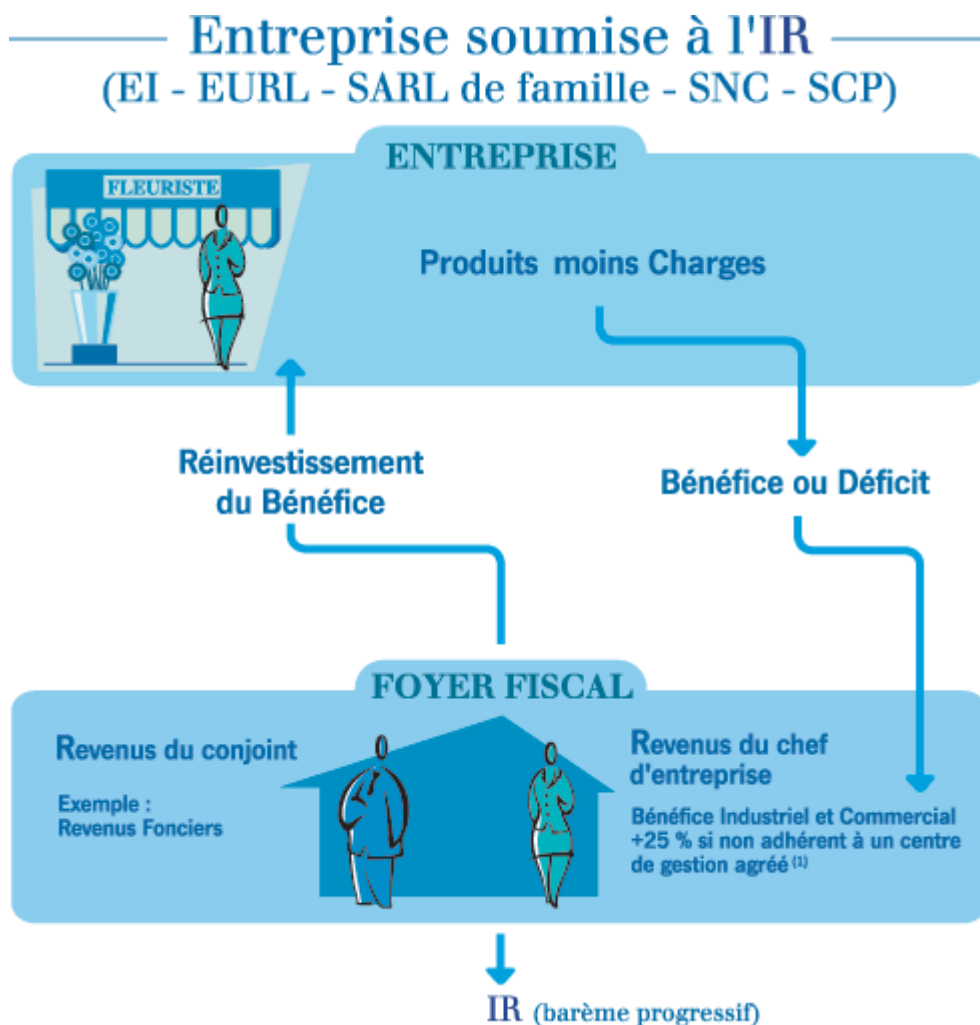
Ces revenus ouvrent également droit à un crédit d'impôt égal à 50% du montant des revenus distribués, mais plafonné à 115 € (célibataires, veufs, divorcés) ou de 230 € (couples mariés, partenaires d'un PACS). Ce nouveau dispositif remplace le mécanisme de l'avoir fiscal à compter du 1er janvier 2005.

(3) ATTENTION : dans le cas des régimes d'imposition des micro-entreprises (micro BIC et régime spécial BNC), les cotisations sociales et les frais professionnels ne sont pas déduits pour leur montant réel mais sont pris en compte par application d'un abattement forfaitaire sur le chiffre d'affaires.

(4) ATTENTION : dans le cas de la reprise d'une entreprise, depuis la loi du 1er août 2003 pour l'initiative économique, il est possible de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu égale à 25% du montant des intérêts des emprunts contractés pour acquérir les parts sociales ou actions d'une société non cotée. L'acquéreur doit conserver les titres jusqu'au 31 décembre de la 5e année suivant l'année d'acquisition et exercer les fonctions de direction de l'entreprise.

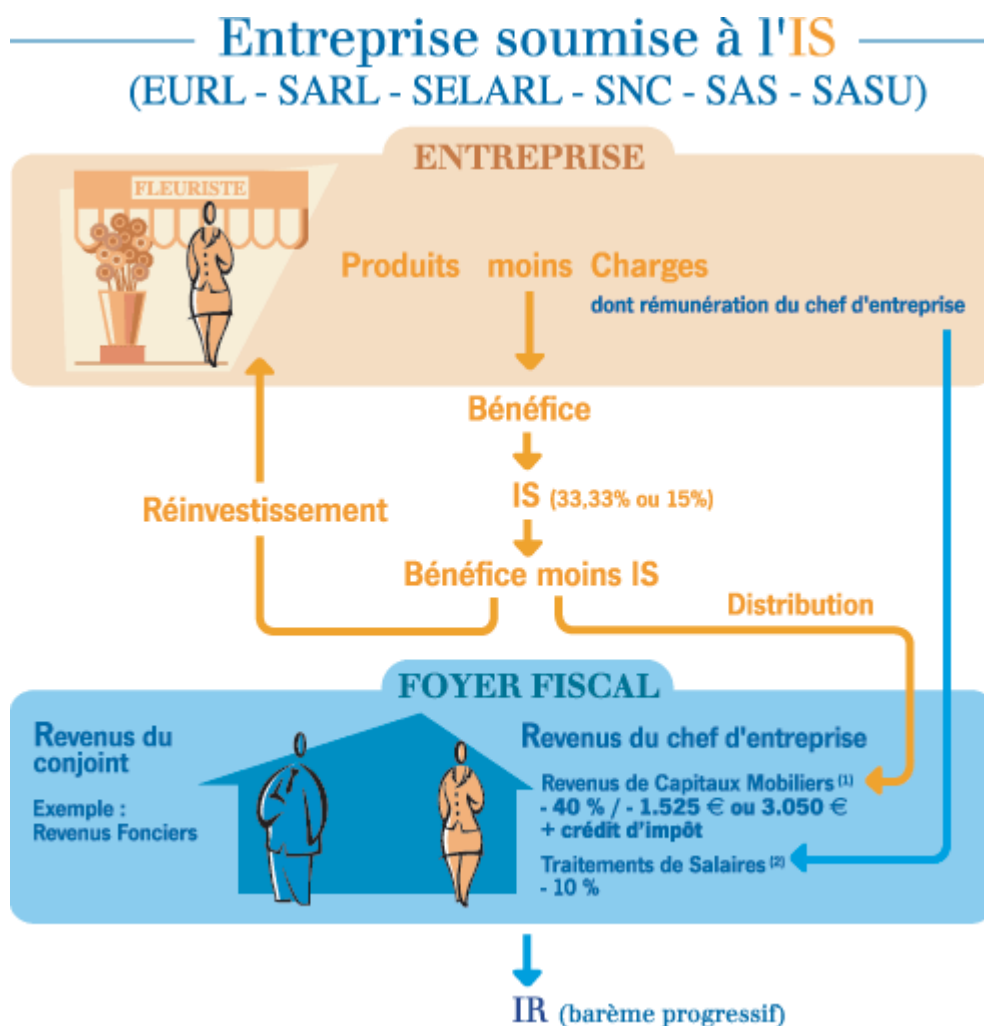
Cette réduction d'impôt peut se cumuler avec celle prévue au titre de la souscription au capital de PME, sous réserve de remplir certaines conditions (notamment sur la détention des droits sociaux par des personnes physiques). La souscription en numéraire au capital d'une PME peut permettre de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 25% des versements effectués au titre de la souscription.

Schéma d'imposition de l'entreprise agricole soumise à l'IR



(1) L'abattement de 20% pour l'adhésion à un centre de gestion agréé est supprimé à compter des revenus 2006. Il est directement intégré dans le nouveau barème réduit de l'IR. En contre partie, le bénéfice net des entreprises n'ayant pas adhéré à un CGA/AGA est multiplié par 1,25

Schéma d'imposition de la société agricole soumise à l'IS



(1) Pour tenir compte de l'intégration de l'abattement de 20% dans le barème de l'IR 2006.

(2) L'abattement de 20% est supprimé pour les rémunérations perçues en 2006. Il est directement intégré dans le nouveau barème réduit de l'IR.

Exemple :

Le chef d'entreprise est associé unique d'une EARL soumise à l'IR et adhérent d'un centre de gestion agréé; tous les bénéfices de l'EARL sont réinvestis. Son conjoint perçoit des revenus fonciers. Le couple n'a pas d'enfant (quotient familial : 2 parts). Les calculs d'IR sont effectués d'après le barème 2006.

NB : La réforme de l'IR prévue pour les revenus 2006 ne modifie pas la proposition d'impôt dû sur les revenus du chef d'entreprise : la suppression de l'abattement de 20% est compensée par la baisse corrélative de l'IR.

- 1er cas : l'EARL est déficitaire

L'EARL dégage un déficit net annuel de 10.000 €. Le conjoint perçoit un revenu foncier net imposable de 18.000 €.

Le déficit de l'EARL s'imputant sur les autres revenus du foyer fiscal, le total des revenus imposables du foyer fiscal s'élève à 8.000 €, soit les revenus fonciers du conjoint moins le déficit de l'EARL (18.000 € - 10.000 €).

Le montant de l'impôt sur le revenu (IR) 2006 est nul (hors prime pour l'emploi).

Conclusion : le maintien de l'IR se justifie, car le déficit de l'EARL peut être imputé sur les autres revenus du foyer fiscal.

- 2ème cas : l'EARL est bénéficiaire, et le chef d'entreprise réinvestit tout ou partie des bénéfices dans l'entreprise

L'EARL dégage un bénéfice net annuel de 38.000 €. Il est supposé que dans le cas où l'EARL opérerait pour l'IS, elle ne bénéficie pas du taux réduit de 15 % de l'IS.

* 1ère hypothèse : le taux moyen d'IR est inférieur au taux normal de l'IS (33,33 %)

Il est supposé que le conjoint du chef d'entreprise perçoit des revenus fonciers nets imposables de 18.000 €.

Le revenu professionnel imposable du chef d'entreprise se confond avec le bénéfice net de l'EARL (38.000 €).

Le total des revenus imposables du foyer fiscal correspond à la somme des revenus du conjoint (18.000 €) et des revenus du chef d'entreprise (38 000 €), soit 56 000 €. Le montant de l'IR 2006 est de 6 320 €, soit un taux moyen d'imposition de 11,29% ($6\,320 / [38.000+18.000]$).

Conclusion : le maintien de l'IR est préférable, le chef d'entreprise réalisant alors une économie d'impôt de 22,04 % (33,33 % - 11,29 %) sur les sommes réinvesties dans l'entreprise.

* 2ème hypothèse : le taux moyen d'IR est supérieur au taux normal de l'IS (33,33 %)

Il est supposé que le conjoint du chef d'entreprise perçoit des revenus fonciers nets imposables de 390 000 €.

Le revenu professionnel imposable du chef d'entreprise se confond avec le bénéfice net de l'EARL (38.000 €)

Le total des revenus imposables du foyer fiscal correspond à la somme des revenus du conjoint (390 000 €) et des revenus du chef d'entreprise (38 000 €), soit 428 000 €. Le montant de l'IR 2006 est de 147 384 €, soit un taux moyen d'imposition de 34,44 % ($147\,384 / [390\,000+38.000]$).

Conclusion : l'option pour l'IS est préférable, le chef d'entreprise réalisant alors une économie d'impôt de 1,11 % (34,44 % - 33,33 %) sur les sommes réinvesties dans l'entreprise.

5) TABLEAU RECAPITULATIF DE LA SITUATION DES EXPLOITANTS AGRICOLES AU REGARD DES DIFFERENTS REGIMES D'IMPOSITION

Moyenne des recettes (TVA comprise) mesurée sur deux années consécutives		Régime de droit commun	Possibilités d'option
Ne dépassant pas 76 300 €	Généralité des exploitants	Forfait	Réel simplifié ou normal
	Exploitants exclus du forfait (1)	Réel simplifié	Réel normal
Comprise entre 76 300 € et 350 000 €	Ensemble des exploitants	Réel simplifié	Réel normal
Supérieure à 350 000 €	Ensemble des exploitants	Réel normal	Néant

(1) Exploitants effectuant des opérations commerciales sur des animaux de boucherie ou de charcuterie; exploitants dont le forfait a été dénoncé par l'administration; exploitants auxquels le retour au forfait est interdit; sociétés, autres que les Gaec et les groupements forestiers, constituées depuis le 1-1-1997.

6) TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESTATIONS ACCORDEES AUX DIFFERENTES CATEGORIES PROFESSIONNELLES

	AMEXA	Accidents de travail	Assurance vieillesse
Chefs d'exploitation	Assurance maladie, maternité, invalidité	Assurance AT obligatoire, possibilité d'assurance complémentaire (AAEXA)	Retraite forfaitaire : proportionnelle à la durée d'assurance Retraite proportionnelle : fonction des cotisations et du nombre d'années d'affiliation
Conjoints n'exerçant pas d'activité	Mêmes droits que le chef d'exploitation, en maladie, maternité		Retraite de réversion au décès de l'époux
Aides familiaux	Assurance maladie, maternité, invalidité (si inaptitude totale)	Assurance AT obligatoire, possibilité d'assurance, complémentaire	Retraite forfaitaire : proportionnelle à la durée d'assurance Retraite proportionnelle : fonction du nombre de cotisations et du nombre d'années d'affiliation
Conjoints des aides familiaux	Mêmes droits sous réserve qu'ils ne soient pas couverts par un autre régime en maladie-maternité		Mêmes droits que les aides familiaux Retraite de réversion au décès de l'époux
Associés d'exploitation et leurs conjoints	Mêmes droits que les aides familiaux	Mêmes droits que les aides familiaux	Mêmes droits que les aides familiaux
Exploitants pluriactifs	Ne bénéficient des prestations que si l'activité agricole est suffisante (1/2 SMI ou l'équivalent en durée de travail)		

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX ET CODES

V. BARABE-BOUCHARD et M. HERAIL, *Droit rural*, Ellipses, éd. Marketing SA, 2007, n°132 et s., p. 51.

Code civil 2014, Dalloz.

Code général des impôts 2014, Dalloz.

Code rural - code forestier 2014, Dalloz.

Dictionnaire Permanent : *Droit des Affaires*.

Dictionnaire Permanent : *Entreprise Agricole*.

Dossier pratique Francis Lefebvre, *Plus-values professionnelles des PME*, 3^e éd., 2010.

Ch. DUPEYRON, J.-P. THERON et J.-J. BARBIERI, *Droit agraire*, 2^e vol., *Droit foncier*, Economica, 1988, n°102 et s., p.72.

S. DURTESTE, S. GONZALES-MOULIN, N. NICOLAÏDES, *Guide fiscal des actes*, Jurisclasseur 2014.

D. FENOUILLET, *Droit de la famille*, coll. Cours - Dalloz, 1997.

J. FLOUR et H. SOULEAU, *Les successions*, Armand Colin, 3^e éd. 1991, n°266 et s. p. 184.

M. GRIMALDI, *Droit civil, successions*, Litec, 6^e éd. 2001, n°540, p.532.

Groupe Revue Fiduciaire, *Transmission d'entreprise*, Les Guides de Gestion RF, 3^e éd. 2010.

Jean SARRUT et Lise MORICAND-SARRUT, *Dictionnaire permanent agricole*, Editions législatives.

Lamy *Sociétés commerciales* 2014.

L. LORVELLEC, *Droit rural*, Masson, Paris, 1987, n°104 et s., p. 56.

Mémento Pratique Francis Lefebvre, *Agriculture* 2015/2016.

Mémento Pratique Francis Lefebvre, *Fiscal* 2014.

Mémento Pratique Francis Lefebvre, *Transmission d'entreprise* 2013/2014.

G. Roehrig et T. Roehrig, *Schéma de la fiscalité successorale*, Coutôt et Roehrig, 2014, 36^e édition.

II OUVRAGES SPECIALISES

AFDR des Pays de Loire, Collection Droit et Espace Rural dirigée par Joseph HUDAULT, "*L'entreprise agricole et le statut du fermage*", octobre 1994, éd. Loysel.

Annales de l'Université de sciences sociales de Toulouse, "*L'entreprise familiale en Europe*", 1993, XLI.

V. BARABE-BOUCHARD et M. HERAIL, *Droit rural, chap. 4, Le droit d'exploiter*, Ellipses, 2010, p.61 et s.

J.-M. de BERMOND de VAULX, *Le contrat de travail à salaire différé (Origine et régime depuis la loi d'orientation agricole du 5 août 1960)* : JCP G 1965. I, 189.

G. BOBIN, "*Exploitation agricole et politique des structures*" : Litec 1969.

H. BOSSE-PLATIERE, F. COLLARD, B. TRAVELY, T. TAURAN, B. GRIMONPREZ, *DROIT RURAL - Entreprise agricole, espace rural et marché agricole*, LexisNexis Collection Droit & Professionnels, septembre 2013.

J.-M. BOUSSARD, *Economie de l'agriculture*, Collection – économie agricole&agro-alimentaire, éd. Economica 1987, p. 11.

E. BRANCALEONI, F. MASQUELIER, *Transmission et cession d'entreprise – Préparation, modalités, aides*, 5ème édition, DELMAS, 2008.

Caisse nationale du RSI, *Guide Objectif Entreprise 2008*, Treizième édition: 1er trimestre 2008.

J. CARBONNIER, *Droit civil T.4 les obligations*, PUF, 22ème éd. 2000 (et 1996).

L. CHATAIN-AUTAJON, *La notion du fonds en droit privé*, Litec 2006.

A. COHEN, *Traité théorique et pratique des fonds de commerce*, Sirey, 2ème éd. 1948.

Congrès des notaires de France de 2009.

G. CORNU, *Exploitation agricole, Vocabulaire juridique*, Assoc. Henri Capitant, PUF, coll. "Quadrige", 2003.

S. CREVEL, *Contrat de travail à salaire différé*, in *Lamy Droit des régimes matrimoniaux, successions et libéralités*, ouvr. Coll. Ss dir. D. Beignier, R. Cabrillac et H. Lecuyer, Lamy, 2007, n°288-49 et s.

C. DUPEYRON, J.-P. THERON, J.-J. BARBIERI, *Droit agraire*, 2ème vol., *Droit foncier*, Economica, 1988, n°55 et s.

DUPEYRON (Ch.), THERON (J.P.) et BARBIERI (J.J.), *Traité de droit agraire ECONOMICA* éd. 1994.

R. EL SAÏR, *La taxation des plus-values racontée aux dirigeants et à leurs conseils*, Litec fiscal, 2008.

M.-O. GAIN, *L'exploitant agricole et le droit*, LexisNexis Collection Litec Professionnels, 2ème édition, 2008.

M.-O. GAIN, *Le droit rural, l'exploitant agricole et les terres*, LexisNexis Collection Litec Professionnels - Droit rural, 3ème édition, mars 2011.

J. HUDAULT, *Droit Rural droit de l'exploitation agricole*, Précis Dalloz 1987.

J. HUDAULT, *La diversification de l'activité agricole – Etat des lieux, souhaits et perspectives*, sous la direction de Carole HERMON, édition L'Harmattan, 2006.

JCl. Notarial Formulaire, V° Exploitation agricole, Fasc. 100, 110 et 130

JCl. Rural, V° *Contrôle des structures*, Fasc. 10, 20 et 30, 40, 50.

JCl. Rural - F. Roussel, Fasc. 35 et I. Roussel, Fasc. 65.

J. LACHAUD et L. MANTEAU, *Les sociétés en agriculture*, Editions France Agricole, 4ème édition, p.330 et 343.

A. LEVI et A. SAYAG, *Lamy droit commercial*, 2007.

L. LORVELLEC, *Droit rural: Paris*, éd. Masson, 1988, p.5.

P. MALAURIE, *Les successions, les libéralités*: Cujas, 1989, n°573.

F. MASQUELIER, N. SIMON DE KERGUINIC, E. BRANCALEONI et P. CALLEDE, *Transmission et cession d'entreprise*, Editions Delmas, 5^e éd., 2008.

MJN, *Le notaire dans la famille du III^e millénaire*, 37^e congrès MJN Athènes 2006.

MONTESQUIEU « *L'esprit des lois* » (1748) livre XI ch.1 et 3.

H. PICHARD, B. PICHARD et C. PICHARD, *La transmission de l'entreprise familiale*, LexisNexis 2012.

J.-F. PILLEBOUT, *Sociétés d'exploitation agricole*, Collection Litec, Avril 1986.

J. PRIEUR, E. BAUDUIN, P. BONDUELLE, S. DE LASSUS, L. GAYET, *Décès de l'entrepreneur*, Dossiers Jurisclasseur, Editions LexisNexis, Avril 2008.

P.-J. PROUDHON, *Qu'est ce que la propriété*, Paris, 1840.

Y. REINHARDT et J. P. CHAZAL, *Droit commercial*, Litec, 6ème éd. 2001.

J.-J. ROUSSEAU « *Lettres écrites de la Montagne* », VII.

F. ROUSSEL, *Transmission de l'exploitation agricole* : Lamy Droit du patrimoine, ouvrage collectif sous la dir. de J. Aulagnier et J.-P. Bertrel, Lamy SA 1997, n° 1053-5 s.

- F. ROUSSEL, V° *Successions agricoles, Salaire différé*, Fasc. 10.
 P. VIAU, *Révolution agricole et propriété foncière*, Paris, 1963, p.89.
 F. ZENATI et T. REVET, *Les biens*, PUF 1988, p.376, n°83.

III ARTICLES ET THESES

- APCA, *Transmission des entreprises agricoles* (Colloque organisé par l'APCA et la FNSAFER, RD rur. 1989, p. 1 et s., 59 et s.).
- A. ARNAUD-EMERY, *La fiscalité dans la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche*, Revue de Droit Rural, LexisNexis, Octobre 2010 p.49.
- IV^e congrès de l'AFDR portant sur *la création de l'entreprise agricole*, Gaz. Pal. 28-29 janv. 1987, p.8.
- Association française de Droit rural, *L'entreprise agricole et le statut du fermage*, Actes du XIIe Congrès National de Droit Rural, éd. Loysel 1995
- G. BAFFOY, *L'usage de la tontine en droit des sociétés* : JCP N 2003, N°2, 1029.
- A. BALLARIN-MARCIAL, *Derecho agrario*, Madrid 1965.
- V. BARABE-BOUCHARD, *Pas-de-porte en agriculture : vers moins de contrainte(s)* : JCP N 2009, 1331.
- J-J. BARBIERI, *Après le fonds libéral, le fonds agricole* : JCP N 2009, 1337.
- J-J. BARBIERI, *L'exploitation agricole, ensemble de parcelles ?*, Revue de Droit rural n° 388, Décembre 2010, comm. 131.
- B. BAREGES, *Assemblée nationale*, document n°2544, sept. 2005, p.19.
- D. BARTHELEMY : *L'entreprise agricole, son capital « au gris » et sa valeur vénale*, RD rural février 1997.
- M. BEAUBRUN, *Le nouvel article 832-2 du Code civil: l'attribution préférentielle en vue de constituer un groupement foncier agricole: D.1981*, p.71.
- B. BÉDARIDE, www.bruno-bedaride-notaire.fr.
- R. BERAUD, *in* JCP 1950, II, 5546.
- P. BERGER *L'exemple de la transmission d'entreprise* JCP N 2005, N° 8, 1134.
- F. BIDET, *Les enjeux de la politique communautaire des structures: RD rur.* Nov. 1991, p.364.
- BLANC, *le contrat de travail à salaire différé favorise t-il le mariage ?*: Gaz. Pal. 1940, 1, doct. P. 40.

L. BODIGUEL, *L'exploitation agricole : entre entreprise agricole et entreprise rurale* : RD rur. 2002, p. 76.

L. BODIGUEL, *Droits à paiement unique et droit de préemption des SAFER*, RD rur., déc. 2006, étude 33. - F. ROUSSEL, SAFER et droits à paiement unique, JCP N 2007, n° 2, act. 124.

G.-G. BOLLA, *L'exploitation agricole, alliance du capital et du travail*, 1947.

V. BORZEIX, S. CODRON, D. LAUREAU, S. SEBAN, *Pourquoi une nouvelle réforme de la politique commune? : Notes et études économiques*, août 2006.

H. BOSSE-PLATIERE *Les aménagements de famille et la transmission de l'exploitation agricole* thèse de doctorat Lyon 3 janv. 2000.

H. BOSSE-PLATIERE, *L'avenir familial de l'exploitation agricole*, Économie rurale, p. 289-290 | Septembre décembre 2005, 10-29.

H. BOSSE-PLATIERE, *Partenaires d'un PACS (le droit rural et le pacte civil de solidarité)*: Dr. Famille avr. 2006, p. 15.

H. BOSSE-PLATIERE, *De l'exploitation à l'entreprise agricole: Regards sur la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006*, Revue de droit rural, édition Jurisclasseur LexisNexis, Avril 2007, p° 11.

H. BOSSE-PLATIERE, "De l'exploitation à l'entreprise agricole: déclin ou renouveau du droit rural?": Revue de Droit Rural, LexisNexis – Juin 2010.

H. BOSSE-PLATIERE, F. COLLARD et B. TRAVELY, "Bail rural environnemental - Etude et formule", JCP N°7 du 15 février 2013, LexisNexis.

H. BOSSE-PLATIERE et J.-J. BARBIERI: "Droit Rural: de la jurisprudence à la pratique notariale", Chronique n° 1293 de la Semaine Juridique Notariale et Immobilière du 13 Décembre 2013, n° 50.

D. BOUVIER, *De l'exploitation agricole à l'entreprise agricole* : RD rur. 1997, p. 108.

M. BRUNHOSO-CARON et M. BENNE, *Le contrôle par les pouvoirs publics: RD rur.* Juin 2010, dossier 7.

BUE (V), *la commission consultative des baux ruraux pierre angulaire de l'application décentralisée des baux ruraux*, Gaz. Pal., 20/22 juillet 2008 n°202 à 204 n°16 p.15.

Bulletin N°400 du 24 août 2007 paru aux éditions législatives.

Bulletin N°406 de mars 2008 paru aux éditions législatives.

C.CAMPELS, *Le fonds agricole (premiers regards)*, RD rural 2006, entretien 1.

M. CARIUS *Le caractère civil de l'activité agricole favorise-t-il l'entreprise agricole? – Le cas des activités équestres tertiaires*, Revue de Droit Rural LexisNexis n°369, Janvier 2009, dossier 6.

A. CARROZZA, *Lezioni di diritto agrario*, Milan, Giuffrè, 1988, pp. 308 s.

C. CASTELLA, *Retour sur le contrat de salaire différé du descendant au vu de la jurisprudence récente : observations sur la pérennité d'une singularité du monde agricole* : RD rur. 2010, étude 10 ; Dr. Famille 2010, étude 5.

P. CATALA, *Les règlements successoraux depuis les réformes de 1938 et l'instabilité économique*, thèse Montpellier, 1954.

G. CHESNE, *La liberté économique du preneur*: RD rur. 1985, p.263.

COLLOQUE de Deauville des 11 et 12 juin 1988 intitulé *La transmission des entreprises*, Revue de jurisprudence commerciale, n° spécial novembre 1988.

Le COLLOQUE sur les DPU dans la RD rur. 2005, n°334.

Rapport de la COMMISSION des COMPTES de L'AGRICULTURE de la NATION: *"Les comptes nationaux provisoires de l'agriculture en 2006"*, juill. 2007.

Rapport du CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL: *La transmission des exploitations agricoles et les problèmes qu'elle soulève*, 13 et 14 octobre 1987.

I. COUTURIER, (2000) *Le warrant agricole*: Rép. Civ. D.

S. CREVEL, *La Fin des Paysans ?* : RD rur. 2006 n° 340, Février 2006, repère 2.

S. CREVEL, *le bail cessible hors du cadre familial* RDR 02/2006 p.34.

S. CREVEL, *La clientèle passe la porte de l'exploitation* : RD. rur. 2009, comm. 176.

S. CREVEL, *Contrôle des structures et sociétés*: RD rur. 2009, étude 26.

S. CREVEL, *Des modifications apportées au statut des baux ruraux par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche*, Revue de Droit Rural LexisNexis, octobre 2010, p. 26 et s.

CRIDON, *La transmission entre vifs d'une exploitation agricole soumise au bénéfice réel* (Etude du Centre d'études rurales de la Sarthe et du CRIDON-Ouest, janv. 1989).

Communiqué du CSN, 24 nov. 1992 : JCP éd. N, prat. 2465.

N. DAMAS, *Les baux d'habitation à l'épreuve de la loi du 25 mars 2009*, AJDI 2009. p. 274 – 283.

J. DAVID, *Observations générales sous forme de questions, Politique foncière et politique des structures dans la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980*, Colloque à Poitiers: RD rur. 1980, p.190.

J. DAVID *Les formes contemporaines de la transmission des exploitations* RD rur., avril 1987, p. 155 et s.

J. DAVID, "*La transmission en Europe; quels enseignements pour la France?*", Rev. Rur. 1989, pp.28 s.

J. DEBAURAIN, *bail rural cessible et bail commercial*, Trait d'Union sept.06 n°3.

J.-M. de BERMOND de VAULX, *Le contrat de travail à salaire différé (Origine et régime depuis la loi d'orientation agricole du 5 août 1960)* : JCP G 1965. I, 189.

Defrénois Flash, *Mise en œuvre du droit à l'information des salariés en cas de cession d'une PME*, Defr. Flash – n°44 – 10 nov. 2014, p. 5.

H. DESBOIS: D. 1946, législ 283, col.3.

P.-H. DEGREGORI, *De l'exploitation à l'entreprise* : RD rur. 1997, p. 106.

M. de JUGLART, *Droit rural spécial*, sp. Livre II "Le crédit rural", p.3 et s., JurisClasseur-librairie, 1949.

P. DELMAS SAINT-HILAIRE: Dr. Et Patrimoine, janv. 1998, p. 52-58, n°56.

P. DELMAS SAINT-HILAIRE et O. CATTAN, Nota-Bene, Revue des Juristes du Cridon Bordeaux-Toulouse, Janvier 2008, N°130.

F. DELORME et Ph. GOSSEIN, *Les droits à paiement unique*: Defrénois, 2005, n°5, p.385.

F. DELORME "*Retour sur le pas de porte rural...POINT DE VUE*" (À propos de la réponse ministérielle du 18 mai 2010), Defrenois Mai 2006 article 38 344, et décembre 2006, article 38 495.

F. DELORME, "*Projet de loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt: quelles modifications pour le droit notarial?*", La Revue du Notariat, éd. Defrénois, n°1 – 15 janvier 2014, p.34.

S. DERLANGÉ, *Le contrôle des structures des exploitations agricoles: un contentieux du XXIème siècle?* : RFDA 2010, p.141.

J. DERRUPE, *La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et droits de créance*, thèse Toulouse, Dalloz, 1952, spéc. N°31 et s.

M. DESRIERS, *L'agriculture française depuis cinquante ans: des petites exploitations agricoles familiales aux droits à paiement unique*: Agreste Cahiers juill. 2007.

M. DESRIERS, *Les aides agricoles s'émancipent de la production*: Agreste Primeur juill. 2007.

Lettre N° 331007 AS et 349807 de la DGI à l'UNECA, 24 janv. 2008.

C. DUMONT, Conseil économique et social: *"De l'élaboration de la législation communautaire à sa mise en œuvre en droit national: contribution du Conseil économique et social à la réflexion, sur "Mieux légiférer",*" Journal officiel de la République française, avis et rapports du Conseil économique et social, septembre 2007.

Prof. DURAND, « *La contrainte légale dans la formation du rapport contractuel* » RTD Civ. 1944 p.73.

R. EL SAÏR, F. ROUET et P. ROBIN *Transmission de l'exploitation agricole* (publié par OECCA et UNECA, édit. comptables Malesherbes 1990).

P. ESMEIN, *Le contrat de travail à salaire différé* : JCP 1939, I, 134.

D. FAUCHER, *Une pierre de plus sur l'édifice de la défiscalisation de la transmission de patrimoine*, La Revue Fiscale Notariale, édition Jurisclasseur LexisNexis, N°1-janvier 2008, p° 29.

D. FAUCHER, *Réforme des successions et des libéralités: des précisions, un avantage pour les donations résiduelles et encore quelques incertitudes*, La Revue Fiscale Notariale, édition Jurisclasseur LexisNexis, N°1-janvier 2008, p° 13.

FERGANI, *Le travail agricole à salaire différé*, thèse Paris, 1954.

FIGARO ECONOMIE, *10 mesures pour favoriser l'essor des entreprises de taille moyenne*", 20 Septembre 2013, p. 21.

J. FOYER, *Société civile et bail rural: Mélanges en l'honneur d'Yves GUYON, Aspects actuels du droit des affaires*, Dalloz, 2003, p. 383.

J. FOYER, *Présentation générale de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006*, RD rur. 2006, étude 2 p.13.

J. FOYER, *"L'immeuble, le fonds de commerce et le fonds agricole"*, Economica 2008.

J. FOYER, F. ROUSSEL, S. CREVEL, J.-J. BARBIÉRI, J.-J. BAHANS, M. MENJUCQ, J.-L. CHANDELLIER, J.-P. GILLES et T. TAURAN, *Les sociétés agricoles*, Revue de droit rural, édition Jurisclasseur LexisNexis, N°364 - Juin-Juillet 2008, p.23.

J. FOYER, *Le droit rural entre son passé et son avenir*, Revue de Droit rural n° 399 LexisNexis, Janvier 2012, repère 1.

J. FOYER, *Quelques remarques d'actualité sur la définition de l'activité agricole*, Revue de droit rural de Juin-Juillet 2012, LexisNexis.

F. FRULEUX, M. CLERMON, P. CENAC, J. PRIEUR, dossier *Les stratégies fondées sur les donations*, Actes Pratiques et Stratégie Patrimoniale, édition Jurisclasseur, LexisNexis, Avril-Mai-Juin 2007.

M.-O. GAIN, *Un contrat très spécial: le contrat de travail à salaire différé*: JCP N 1999, P.885.

M.-O. GAIN, *Le créancier de salaire différé dans la législation récente* : JCP N 2003, p. 488.

M.-O. GAIN, *La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux et les activités équestres 7 ans après*, Le Trait d'Union, juin 2012, p.30.

M.-O. GAIN, *Le contrôle des structures et la reprise des biens loués-Aspects fondamentaux-AFDR Congrès 2008*.

V. GELU-LAFARGUE, *Incidences pratiques -juridiques et fiscales- de la vente temporaire d'usufruit en droit rural*, Fiche Nota Bene, janv. 2008.

J.-M. GILARDEAU, *Commentaire du volet foncier de la loi d'orientation agricole du 4 juillet 1980* : JCP N 1980, IV, 7644.

M. GIRAY, notaire à PARIS, Cercle des Fiscalistes, *La transmission familiale n'a cessé d'être facilitée depuis la loi Dutreil*, Revue "Actifs" N° 344, Semaine du 4 au 10 avril 2008.

M. GOBBÉ et C. LEBEL, *L'entreprise agricole conjugale en difficulté*, Revue de Droit Rural LexisNexis, Janvier 2013, p.42 et s.

GOUJON, *Un élément du statut des aides familiaux : le salaire différé* : RD rur. 1972, p. 243.

A. GRANDEROUTE, *A propos du salaire différé* : RD rur. 1993, p. 371.

J.-A. GRAVILLOU, *L'incessibilité du bail rural face à l'apport en nature du droit au bail à une société*: JCP N 2003, p. 443 et s.

J.-A. GRAVILLOU, *L'incessibilité du bail rural (de lege ferenda)*: JCP N 2005, 1284.

B. GUESNIER, *Le donné économique de la politique du contrôle des structures*: RD rur. 1981, p.223.

J. HAMEL, *La personnalité morale et ses limites*: D. 1949, chron. XXXIV.

J. HUDAULT, *Fonds de commerce et entreprise agricole* : RD rur. 1981 p. 75.

J. HUDAULT, *Droit rural, Droit de l'exploitation agricole* : Dalloz, 1987, n° 53, p. 90.

J. HUDAULT, *La reconnaissance par la loi de l'entreprise agricole comme universalité juridique (pour un statut libéral de l'entreprise agricole de type familial)*, Revue de Droit Rural n°233 mai 1995, JurisClasseur, p.221, 222 et 224.

J. HUDAULT, *L'exploitation agricole individuelle en droit français et communautaire*. In: Économie rurale. N°260, 2000. Le droit rural. Analyses économiques, juridiques, sociologiques. pp. 90-96.

J. HUDAULT, *Les obstacles d'ordre civil, pénal et fiscal à l'existence de l'entreprise agricole ont-ils été levés par la loi du 5 janvier 2006?*, RDR 08/2006, n°345.

J. HUDAULT, *Les obstacles d'ordre civil, pénal et fiscal à l'existence de l'entreprise agricole ont-ils été levés par la loi du 5 janvier 2006?*, RD rur. - Août 2006, p.19 - n° 345, LexisNexis, et Mélanges Bouloc, Dalloz 2007, p.427.

J. HUDAULT, *Introduction du XXV^e congrès de l'Association Française de Droit Rural des 24 et 25 octobre 2008*, Revue de droit rural, édition Jurisclasseur LexisNexis, N°369-Janvier 2009, p° 10.

HUMBERT, *Une étape vers la transmission héréditaire intégrale de l'exploitation agricole. Le contrat de salaire différé*, thèse Lyon, 1942.

Rapport de l'Institut Montaigne – ASMEP/ETI formulant dix propositions afin de rendre l'écosystème français plus favorable aux entreprises familiales, qu'il s'agisse de transmission, de financement, ou de gouvernance, septembre 2013.

L'institut notarial de l'entreprise et des sociétés (INES), *Kit Réforme des successions et libéralités et transmission d'entreprise*, 17-04-2008/DAED OB/MR.

Colloque publié par l'INRA, *La transmission des exploitations agricoles*, Actes et communication N° 2, 1987, p. 11 et s.

INRA " *Prospective Agriculture 2013*".

<http://www.insee.fr>. *Enquête structure des exploitations agricoles 2007, recensement agricole 2000*, service statistique du ministère de l'Agriculture et de la Pêche.

A. JALLAIS, *Le contrat de travail à salaire différé* : JCP N 1981, I, p. 274.

A. JALLAIS, *Après la loi du 1er août 1984: l'évolution du contrôle des structures*: RD rur. 1985, p. 53 et s. et p.99 et s.

L. JOSSERAND, *Les dernières étapes du dirigisme contractuel: le contrat légal (contrat dit de salaire différé)* : DH 1940, chron. p. 5.

P. JULIEN SAINT-AMAND, *Lois de finances, engagement de conservation de titres en matière d'ISF et de transmission à titre gratuit: un nouvel assouplissement du*

régime DUTREIL, La Revue Fiscale Notariale, édition Jurisclasseur LexisNexis, N°1-janvier 2008, p° 27.

KRAJESKI (D.), *Un pas vers la libéralisation en agriculture*, JCP ed N n°28 juillet 2006 p.1367 note 14.

Quotidien *LA LIBERTE DE L'EST*, *Cessation d'activité laitière*, 20 juillet 2008, p. "Vosges".

C. LEBEL, *Le statut juridique de l'agriculteur entrepreneur réformé par la loi du 27 juillet 2010*, Revue de Droit Rural LexisNexis, octobre 2010.

E. LEMONNIER, *SAFER et contrôle des structures: RD rur.* 2003.

M. LE FUR (Union pour un Mouvement Populaire - Côtes-d'Armor), *Question à l'Assemblée Nationale N° : 69274 - Réponse publiée au JO le 18/05/2010 page 5491; Defrénois SR 27 mai 2010, p. 3 et 4.*

R. LE GUIDEDEC, *Les apports de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole relatifs au statut du conjoint de l'exploitant* : RD rur. 1999, p. 350.

R. LE GUIDEDEC et H. BOSSE-PLATIERE « *Régimes conventionnels : de la désignation post mortem dans une convention matrimoniale du conjoint comme continuateur du droit au bail* », obs sous Cass. 3e civ., 28 juin 2006 JurisData n° 2006-034263, RD rur. 2007, chron. 2.

R. LE GUIDEDEC, *Couples et exploitation agricole: RD rur.* juin-juill. 2006, p.8.

R. LE GUIDEDEC, *Le conjoint collaborateur, non rémunéré pour son activité, est créancier pour une part de la plus-value de l'exploitation*, JCP N 25 Juillet 2008, p. 14 et s.

R. LE GUIDEDEC, *EIRL en agriculture*, Revue de Droit Rural, LexisNexis – Avril 2010.

R. LE GUIDEDEC, H. BOSSE-PLATIERE, *Chronique Droit patrimonial de la famille*, Revue de Droit Rural, LexisNexis Jurisclasseur, décembre 2010.

R. LE GUIDEDEC, *Transmission de l'exploitation – Incidences de la réforme de la fiscalité*, Revue de Droit Rural, LexisNexis, Décembre 2011.

R. LE GUIDEDEC et H. BOSSE-PLATIERE, *Chronique Droit patrimonial de la famille*, Revue de Droit rural LexisNexis n° 404, Juin 2012, chron. 2.

H. LE NABASQUE, F. BOUSSIER, F. RICHEN *La transmission de l'entreprise familiale* D. 1992.

J.-F. LE PETIT, *L'interdiction de céder ou de sous-louer un bail rural et ses exceptions progressives: Administrer août-sept. 1998, p.26.*

- C. LIBEAU et M. HERAIL, "L'actualité du droit de l'entreprise agricole", Cridon Ouest, oct. 2006, p.95.
- A. LUDERITZ, "La transmission à cause de mort de l'entreprise familiale en droit allemand", annales de l'Université des sciences sociales de Toulouse, 1993, t. XLI, p.189.
- B. MANDEVILLE, *Regard critique sur l'institution et le fonctionnement des droits à paiement unique*, RD rur. N° 349 - janvier 2007.
- D. MARTIN, *L'entreprise agricole dans les régimes matrimoniaux*, LGDJ, 1974.
- D. MARTIN, *Les incidences sur les intérêts patrimoniaux de la famille* : RD rur. 1980, p. 464.
- A. MARTINON, *Mise en œuvre du contrat de travail à salaire différé du descendant d'exploitants agricoles*, La Semaine Juridique Social - 1er Avril 2008 - n° 14.
- R. MARTY, *Les réformes récentes du droit successoral en vue de lutter contre le morcellement de certains biens et spécialement des exploitations rurales à caractère familial* : JCP G 1941, I, 182.
- MATHIEU, *La créance résultant du contrat de salaire différé* : Jour. Not. 1947, art. 42104.
- J.-B. MILLARD, *Le régime de paiement unique: traits caractéristiques et réflexions, sur sa mise en œuvre nationale*: RD rur. janv. 2007, p.3.
- R. MORTIER, *Validations de l'apport avant donation*, JCP N 11 Juillet 2008, p. 24 et s.
- "Notez bien", L. n° 90-85, 23 janvier 1990, complémentaire à la loi du 30 décembre relative à l'adaptation de l'entreprise agricole à son environnement économique et social; RD rur. 1990, p. VII.
- P. OURLIAC et M. de JUGLART, obs. in JCP 1950, II, 5581.
- P. OURLIAC et M. de JUGLART, *La propriété culturale*: JCP G 1962, I, 1683.
- P. OURLIAC, *Le contrôle des structures*: RD rur. 1981, p.229.
- P. OURLIAC et M. DE JUGLART, *Statut du fermage et structures agricoles*: JCP G 1985, I, 3179.
- B. PEIGNOT, *Quarante ans de politique des structures*: RD rur. Mai 1990, p.249.
- B. PEIGNOT, in *La transmission du bail à un descendant*: Rev. Loyers 1997, p. 1993.
- I. PETEL-TEYSSIÉ, *Une nouvelle sûreté: le nantissement du fonds agricole*: RD rur. Fév 2006, 4, p.25.

- J. -F. PILLEBOUT, *Engrais, fumures, arrière-fumures et améliorations du fonds agricole loué*: JCP N 1992, doct. P.21, spéc. N°13.
- J.-F. PILLEBOUT, *Transmission d'entreprise, une réforme à petits pas*, La revue fiscale notariale, édition Jurisclasseur LexisNexis - Février 2008, p.1.
- Rapport Price Waterhouse Coopers de novembre 2007 sur "*la préparation des transmissions d'entreprises en Europe*".
- X. POUX, B. RAMAIN, *Etude prospective stratégique de la conditionnalité des aides et évaluation ex ante de sa mise en œuvre*: ministère de l'agriculture et de la pêche, déc. 2006.
- J. PREVAULT, *Vers un élargissement du concept de salaire différé*, in *études dédiées à Alex Weill*, coéd. Dalloz-Litec, 1983, p. 433.
- J. PRIEUR, P. BONDUELLE, S. DE LASSUS, L. GAYET, *Le décès de l'entrepreneur*, Les revues Jurisclasseur « Actes pratiques et stratégie patrimoniale », Editions LexisNexis, Trimestriel N°1-2008.
- RIPERT (G.) "*le statut du fermage. Du droit contractuel au droit de l'entreprise*", Recueil DALLOZ 1946 1et 2 cahiers Chroniques p.1-4.
- E. ROMAGNOLI, "*L'impresa agricola*" In Tratt, dir. Priv. UTET, 1983, XXI, pp. 1151 s.
- F. ROUSSEL, *Salaire différé et régimes matrimoniaux, Brefs propos* : JCP N 1995, IV, 3415, p. 985.
- F. ROUSSEL, *la vente temporaire d'usufruit et le statut du fermage*, Fiche Nota Bene, nov. 1998.
- F. ROUSSEL, JurisClasseur Rural, V° Entreprise agricole, Fasc. 50 : ENTREPRISE AGRICOLE. – *Fonds agricole*, 21 Juillet 2011; Jurisclasseur notarial formulaire, Entrep. Agr., Fasc. 50, n°17.
- R. SAINT-ALARY, *Essai sur la notion juridique d'entreprise agricole* : RTD civ. 1950, p. 129.
- N. SARKOZY répondant à la FNPPR, *La propriété privée rurale* n°362 avril 2007, 42ème congrès p.42.
- R. SAVATIER, *La nature juridique et les caractères du droit à bail rural*: D. 1946, chron. P. 41.
- X. SAVATIER, *Réflexions sur le salaire différé à la lumière de la jurisprudence récente de la Cour de cassation*, Rapp. C. cass. 1996, Doc. Fr., Paris, 1997, p. 205.

SICARD, *L'évolution de la notion de contrat de travail à salaire différé* : Rép. Commaille 1961, doct. p. 17

F. STEINMETZ, *Les ventes immobilières et le droit commercial à la suite des lois du 13 juill. 1967 et du 9 juill. 1970*, RTD com. 1973, 493, n°39.

P. STERLIN et C. STERLIN, *Vers la disparition du salaire différé?* : Gaz. Pal. 6-7 mai 1994, doct. P. 9.

Table ronde du 20 décembre 1996 *L'entreprise agricole : fiction ou réalité ?*, RD rur. 1997, p. 78.

Table Ronde, *Contrôle des structures et sociétés agricoles*: RD rur. 1996, p.49 et s.

F. ZENATI, RTD civ. 1992, p.144, n°1.

IV JURISPRUDENCE, NOTES ET CONCLUSIONS

- Cass. 3ème civ., 24 sept. 2014, n°12-25884, PB (cassation partielle).

- Cass. 3ème civ., 23 sept. 2014, n°12-23370, ECLI: FR: CCASS: 2014: C301047, D (rejet).

- Cass. 3è civ., 21 mai 2014, n°13-14851, publié au bulletin des arrêts des chambres civiles.

- Cass. 3e civ., 24 avr. 2013, n° 12-14.579 : JurisData n° 2013-007894, Dict. perm. Entreprise agricole, bull. 464, p. 2, comm. V. Barabé-Bouchard.

- Cass. 1re civ., 18 janv. 2012, n° 10-24.892, FS-P+B+I : JurisData n° 2012-000381 ; JCP N 2012, 1118.

- Cass. 1re civ., 29 juin 2011, n° 10-11.275 : JurisData n° 2011-012928 ; JCP N 2011, 1241, obs. G. Rivière ; publié au Bulletin.

- Cass. 1re civ., 29 juin 2011, n° 10-16.919 : JurisData n° 2011-019284 ; JCP G 2011, 1044, obs. Fr. Roussel.

- CE, sect., 3e et 8e sous-sect., 9 juill. 2010, n° 320124, GAEC des sables : JurisData n° 2010-011221.

- Cass. 3ème Civ 5 mai 2010 – n°09-14.052.

- Cass. 1re civ., 3 févr. 2010, n° 08-18.196 . JurisData n° 2010-051395.

- Cass. 1re civ., 9 déc. 2009, n° 08-18.667.

- Cass.3è civ., 16 sept. 2009, n°08-18.868: JurisData n°2009-049439; JCP N 2009, 1331, note V. Barrabé-Bouchard.

- Cass. 1ère civ., 8 juill. 2009, n°08-13.972: Jurisdata n°2009-049074; Bull. civ. 2009,I, n°169; Bull. Inf. C. cass. 1er févr. 2010, n°146, p. 56.
- CE, 27 janv. 2010, n°321751, Fédération nationale de la propriété privée rurale: RD rur. 2010, comm. 47, note S. CREVEL.
- Cass. 3e civ., 26 nov. 2008, n° 07-17.728, FS-P+B+R+I: JurisData n° 2008-045991; Loyers et copr. 2009, comm. 29. - AJDI 2009, p. 454, obs. N. Damas.
- Cass. Com., 20 mai 2008, Affaire Tabourdeau : JurisData N°2008-044076 (2ème esp) ; JCP N 11 juill 2008, note Mortier, p. 24.
- Cass. Com., 26 mars 2008, Affaire Cere : JurisData N°2008-043381 ; Dr. Fisc. 2008, N°16, comm. 283 (1ère espèce), JCP N 11 juill 2008, note Mortier, p. 24.
- Cass. Com., 29 janv. 2008, N° 06-15.698, N° 171 D, SEDAC c/Sté Carao.
- Cass. 1re civ., 23 janv. 2008, n° 06-21.301, N° 81 P + B, Savary c/ Debroise et a.
- Cass. 1ère civ., 9 janv. 2008, N° 06-20.167, N° 13 P + B, La Paglia c/Joliot.
- Cass. 1ère civ., 12 déc. 2007 : JurisData n° 2007-041899 ; JCP N 25 juill 2008, note Le Guidec, p. 14.
- Cass. Com., 4 décembre 2007, N° 06-12.025: Juris-Data n° 2007-041858.
- CE, 28 nov. 2007, N° 273568, Perret et a.
- Cass. 1re civ., 28 nov. 2007, N° 06-15.443, N° 1374 D, Colobert c/ Brisse.
- Cass. com., 20 nov. 2007, N° 05-16.219 et 05-16.220, N° 1268 P + B, Synd. national de l'agriculture et de la ruralité Verte France et a. c/ SA Crédit agricole et a.
- Cass. 3e civ., 14 nov. 2007, N° 06-19.633, N° 1074 P + B, SAFER d'Alsace c/ Eblin et a.
- CA Amiens ch. éco. 23 octobre 2007 Camatte/Pochet jurisdata 2007-356866.
- Cass. 3e civ., 12 juin 2007, N° 06-15.836, N° 585 D, Sté Carrière de Saint-Denis c/ Sté Pierre Charron et a, bulletin N°400 du 24 août 2007 paru aux éditions législatives.
- Cass. 3e civ., 31 mai 2007, N°06-13.874.
- Cass. 3e civ. 16 mai 2007, N° 06-14.521, N° 464 P + B, Chevillet c/ Grongnet et a.
- Cass. 3^{ème} civ., 21 févr. 2007: Juris-Data n° 037 604.
- Cass. Com., 23 janvier 2007, N ° 05-14.403: Juris-Data n° 2007-037047.
- Cass. 3e civ., 29 nov. 2006, N° 05-20.711, N° 1220 D, Nivaggioli et a. c/ Nivaggioni et a.
- CAA Lyon, 16 nov. 2006, N° 05LY01131, SAS Laboure Roi.
- CA Bordeaux, 19 oct. 2006, Pourtout c/ Georges: Juris-Data n° 317390; RD rur. mars 2007, note Fr. ROUSSEL, p.97.

- Cass. 1re civ., 20 sept. 2006, N° 04-18.384, N° 1303 P + B, Procopio c/ Veux.
- Cass. 1re civ., 4 juill. 2006, N° 04-12.350, N° 1119 P + B, Salles c/ Salles et a.
- Cass. 1re civ., 4 juill. 2006, N° 04-12.825, N° 1120 P + B, Drieu c/ Drieu et a.
- Cass. 3e civ., 28 juin 2006 JurisData n° 2006-034263, RD rur. 2007, chron. 2, par R. Le Guidec et H. Bosse-Platière.
- Cass. 3e civ., 17 mai 2006, N° 05-12.772, N° 603 P + B, Noël c/ Noël.
- Cass. 1re civ., 25 avr. 2006, N° 04-11.359, N° 690 P + B.
- CA Riom, 11 avr. 2006: Juris-Data n° 315634, Montarnal Salles c/ Ausset Charbonnier.
- CA Paris, 23 mars 2006, Tetrot Lavot c/ Duhuy: Juris-Data n° 297556.
- Cass. 3e civ., 15 juin 2005, N° 04-10.504, GFR du vignoble du domaine du Grand Chaumont c/ Filidei : Bull. civ. III, N° 131 ; Rev. loyers 2005, p. 505, obs. B. Peignot ; AJDI 2005, p. 751).
- Cass. 3ème civ., 10 nov. 2004, bardin c/Bailly: Juris-Data n°2004-026992, JCP N 2005, n°41, p. 1679, note Franck Roussel.
- CA Dijon, 7 sept. 2004, Duclaux de l'Estoille c/ SAFER Rhône-Alpes : RD rur., mars 2005, p. 32, comm. N°48.
- Cass. Com., 7 juill. 2004: Dr. Sociétés 2004, comm. 174, note J. Monnet.
- CA Pau, 28 juin 2004 : JCP N 2006, N°35, 1268, obs. F. Roussel.
- Cass. 2e civ., 10 mars 2004, N° 02-20.275, N° 371 P + B: Bull. civ. II, N° 100; D. 2004, p. 2257.
- CE, 11 juin 2003, N° 251077, Pothier : Rec. CE, tables, p. 648 ; Collectivités territoriales, sept. 2003, N° 164, obs. J. Moreau CE, 10 janv. 2007, N° 292214, Goblet: RD rur., mars 2007, comm. 96, F. Roussel.
- Cass. 3e civ., 1er avr. 2003, N°01-17.960, SAFER du Centre c/ Vitel : Bull. civ. III, N°72.
- Cass. 3e civ., 19 févr. 2003, N° 01-16.836, de la Farge c/ SAFER du Centre.
- Cass. 3e civ., 5 févr. 2003, N° 01-17.145, Gombert c/ Vieu-Viennet : Bull. civ. III, N° 28 ; JCP N 2003, N° 21, 1339, obs. B. Grimonprez.
- Cass. 3ème civ., 27 mai 2003: RD rur. 2004, p.5.
- Cass. 3e civ., 1er avr. 2003, N° 01-17.960, SAFER du Centre c/ Vitel : Bull. civ. III, N° 72 ; AJDI 2004, p. 467, obs. J.-M. Plazy.
- Cass. 3e civ., 19 févr. 2003, N°01-16.896, Colpaert c/ Gosse: Bull. civ. III, N°42; JCP N 2003, N°28, 1440, note J.-P. Moreau.

- Cass. 3e civ., 25 sept. 2002, N°01-11.156, Olivier c/ SCI l'Esquinol : Bull. civ. III, N°174 ; RD rur. 2003, p. 301, obs. J. Lachaud.
- Cass. 3ème civ., 5 juin 2002: Bull civ. III, n°128.
- CE, 10 avr. 2002, N° 225073, Fédération des syndicats d'exploitants agricoles de l'Ile-de-France: Ann. Loyers 2002, p. 1591, obs. J. Lachaud.
- Cass. 3ème civ., 4 avril 2002: Bull. civ. 2002: Bull. civ. 2002, III, n°82.
Cass. 1ère civ. 11-12-2001 n°1924: Bull. civ. I n°318.
- Cass. 3e civ., 13 juin 2001, N° 99-19.429, Thomassin c/ Cie de navigation mixte ; JCP N 2001, N° 43, p. 1599, note J.-P. Moreau.
- Cass. 1re civ., 6 mars 2001 : Bull. civ. 2001, I, n° 53 ; JCP N 2001, 1232, note J. Maury ; Dr. famille 2001, comm. 62, note B. Beignier ; RTD civ. 2001, p. 648, obs. B. Vareille.
- ANGERS ch com. 23 octobre 2000 PRUDE/ PRUDE jurisdata 2000-140289.
- Cass. 1re civ., 16 mai 2000: Bull. civ. 2000, I, n° 149 ; JCP G 2001, I, 309, obs. Ph. Simler. ; RJPF 2000, p. 10, note J. Casey ; RTD civ. 2000, p. 883, obs. J. Patarin.
- Cass. 3ème civ., 15 mars 2000: JCP N 2000, p.448, note D.-G. BRELET.
- Cass. 3e civ., 2 févr. 2000, N° 98-10.963, Peters et a. c/ Sté de transactions et d'aménagements fonciers (STAF) : Rev. loyers 2000, p. 312, obs. B. Peignot ; JCP N 2000, N°28, p. 1163, obs. C. Pitaud ; RD rur. 2000, p. 537, obs. S. Crevel.
- TGI Toulouse, 18 nov. 1999 : Ind. enr. N° 17530, p. 8065.
- Cass. com. 19-10-1999 n° 97-15.255 : RJF 3/00 n° 427.
- CE, 27 sept. 1999, N°163122, Gruet CE, 27 sept. 1999, no 164112, Min. de l'agriculture et de la pêche c/ Piolot.
- CE, 23 nov. 1998, N° 162176, Bonnin.
- Cass. 3e civ., 30 sept. 1998, N° 96-21.322, Draux c/ Soullier : Bull. civ. III, N° 184 ; Defrénois 1999, p. 189, note N. Levillain.
- CE, 29 juill. 1998, n°108244.
- Cass. 3e civ., 13 mai 1998, N° 96-14.627, Boland c/ Lefebvre et a. : Dr. et patrim., sept. 1999, N° 74, p. 103, obs. F. Roussel.
- Cass. 3e civ., 13 mai 1998, N°96-13.586, Roncaglia c/ Hofman et a. : Bull. civ., N°101 ; D. 1998, somm., p. 346, obs. A. Robert.
- CA Caen, ch. réunies, 18 déc. 1997, N°9503913, SAFER de Haute-Normandie c/ Fanost et a. : JCP N 1998, N° 41, p. 1475, note F. Raisin.

- Cass. 3e civ., 16 déc. 1997, N° 95-20.756, Guitton c/ Kostiuk et a. : RD rur. 1998, p. 242 ; Dr. Et patrim., sept. 1998, N°63, p. 105, note F. Roussel.
- Cass. com., 18 nov. 1997, N° 96-10.999, N° 2309 D, De Rothschild c/ DGI et a. : Bull. Joly 1998, p. 99, § 39 et p. 145, § 52.
- Cass. Soc. 9 novembre 1997 BC IV n°707 p.598.
- CE, 15 oct. 1997, N° 151566, Vaquer.
- Cass. Com. 1er octobre 1997 N°94-15.084 et 95-11.737 JCP N 1998 n°7 n°240 note MOREAU.
- Cass.com., 24 juin 1997, n°94-16.929; Defrénois 1998, p. 345, obs. D. Mazeaud.
- Cass. 3e civ., 11 juin 1997, N° 95-15.131, Halphen c/ Caisse des dépôts et consignations et a. : Bull. civ. III, N°137 ; JCP N 1998, p. 209, note J.-P. Moreau ; Rev. loyers 1998, p. 266, obs. B. Peignot et C. Libeau.
- CA Toulouse, 1re ch., 4 juin 1997, N° 96/54, Lagasse c/ Boude : Droit famille 1998, p. 104.
- CA Paris, 25e ch. B, 4 avr. 1997, N° 95-17744, SARL Erim c/ SA Pinault Printemps Redoute : Bull. Joly 1997, p. 670, § 254, note J.-J. Daigre.
- Cass. 3ème civ., 3 avr. 1997: Bull. civ. III, n°79.
- CA Colmar, 2e ch., 7 mars 1997, N° 97-557, Nicola et a. c/ SAFER d'Alsace : Bull. inf. C. cass., 15 nov. 1997, N° 1335.
- Cass. 3e civ., 19 févr. 1997, N° 95-14.696, Sté Clarous Frères et Cie c/ Bergua et a.: Bull. civ. III, N° 41.
- Cass. 1re civ., 17 déc. 1996, N° 94-21.989, Brocard c/ Gautherot: Bull. civ. I, N° 452.
- Cass. 3e civ. 11 déc. 1996, N° 95-11.324, Mathieu de Vienne c/ Prevost et a: Ann. loyers 1997, p. 1284, obs. J. Lachaud, p. 1281.
- Cass. 1re civ., 10 juill. 1996, n° 94-17.016 : JurisData n° 1996-003062 ; Bull. civ. 1996, I, n° 316 ; JCP N 1997, prat. 4140, p. 1234, obs. R. Le Guidec.
- Cass. 1re civ., 25 juin 1996, N° 94-20.395, Verstraet c/ Verstraet: Bull. civ. I, N° 273.
- Cass. 1re civ., 11 juin 1996, N° 94-17.771, Devanne c/ Devanne : Defrénois 1996, art. 36448, N°166.
- Cass. 3e civ., 30 mai 1996, N° 94-14.683, SAFER Flandres-Artois c/ Degunst et a. : Bull. civ. III, N° 130.
- Cass. 3ème civ., 17 avril 1996, Juris-Data n°1996-001642.

- CA Paris, 9 avr. 1996, JCP G 1997, I, 4033, n°22, obs. P. Delebecque.
- Cass. 3ème civ., 20 mars 1996: JCP N 1997, p.23, obs. J.-P. MOREAU; JCP N 1997, note G. YAMBA.
- Cass. 3e civ., 21 févr. 1996, N° 94-12.894, Paschoud c/ Paschoud : Bull. civ. III, N°53.
- Cass. 3e civ., 7 févr. 1996, N°93-19.591, SAFER de l'Ile-de-France c/ Gosselin : Rev. loyers 1996, p. 503, obs. J.-F. Le Petit ; Defrénois 1997, p. 537, obs. F. Roussel.
- Cass. 3e civ. 8 nov. 1995, N° 93-14.339, Casties et a. c/ Lacour et a: Bull. civ. III, N° 226 : JCP éd. N 1996, II, p. 541, obs. J.-P. Moreau.
- Cass. 1re civ., 28 févr. 1995, N° 92-16.794, X c/ Y : Bull. civ. I, N° 104.
- Cass. 3ème civ., 16 nov. 1994: Bull. civ. III, n°191.
- Cass. 1re civ., 13 oct. 1993, N° 91-19.234, X c/ Y: JCP éd. G 1994, I, 3785, N° 2.
- Cass. com., 12 oct. 1993, N°91-13.966, N°1457 P, Chibi c/ Sté Paix Vendôme : Bull. civ. IV, N° 330, p. 237.
- CA Paris, 10 sept. 1993: JCP N 1994, n°213.
- Cass. 3ème civ., 22 juill. 1992: RD rur. 1992, p.424.
- Cass. com., 21 avr. 1992, N° 90-14.371.
- Cass. 1re civ., 13 avr. 1992, N° 90-16.071, cts Simon c/ Mangin: Bull. civ. I, N°123.
- Cass. 3e civ., 1er avr. 1992, N° 90-16.985, Bouillette c/ Bouillette : JCP éd. N 1992, II, p. 410, obs. J.-P. Moreau ; D. 1993, p. 165, note A. Fournier.
- Cass. 3ème civ., 15 janvier 1992, n°90-11.289; JCP E 1993, I, 234, n°18, obs. M.-L. Izorche.
- Cass. 1re civ., 9 oct. 1991, N° 90-15.073, X c/ Y : Bull. civ. I, N° 260.
- Cass. 3ème civ., 26 juin 1991, Bull. civ. III, n°197; JCP G 1992, II, 21825, note J.-F. Barbiéri; RTD civ. 1992, p.144, obs. F. Zénati; D. 1993, jur. P.93, note I. Freij-Daloz.
- Cass. 3e civ., 9 janv. 1991, N° 89-13.865, Bidlingmayer et a. c/ Michel et a. : Bull. civ. III, N° 18 ; JCP éd. N 1991, II, p. 293, obs. J.-P. Moreau.
- Cass. 3e civ., 27 nov. 1990, N° 89-19.223, Havet c/ Tourret: Bull. civ. III, N° 247; JCP éd. N 1991, II, p. 118, obs. J.-P. Moreau.
- Cass. 3e civ., 31 janv. 1990, N°88-13.080, Poncelet-Brouqueres et a. c/ SAFER du Bassin de l'Adour: Bull. civ. III, N°38.
- Arrêt de la Cour de Justice Wachauf, c/République Fédérale d'Allemagne du 13 juillet 1989 (aff. 5/88).
- Cass. 3e civ., 28 juin 1989 : Bull. civ. III, N° 150.

- Cass. 1re civ, 11 oct. 1989: Bull. civ. I, N° 315; D. 1990. 310, note Le Guidec ; JCP 1990, II, 21549, note Henry.
- Cass. com., 10 mai 1988, N° 86-18.929.
- Cass. com., 19 avr. 1988, N° 86-19.079, Dozimel c/ DGI : Bull. civ. IV, N° 134.
- Cass. 3e civ., 24 févr. 1988, N° 86-15.863 : Bull. civ. III, N°45.
- Cass. 3e civ., 3 févr. 1988 N° 86-10.084 : Bull. civ. III, N° 25; D. 1988, IR 46; JCP éd. N 1988, II, p. 265, obs. J.-P. Moreau.
- Cass. 3ème Civ., 25 nov. 1987: Bull. Civ. III, n°195.
- Cass. 1re civ., 21 juill. 1987 : Bull. civ. I, N° 247.
- Cass. 1ère civ. 17-3-1987: Bull. civ. I n°100.
- Cass. 3e civ., 18 févr. 1987: RD rur. 1988, p. 67, obs. P. Ourliac.
- Cass. 1re civ., 17 févr. 1987 : JCP éd. N 1987, prat., p. 615.
- Arrêt de la Cour de Luxembourg rendu le 18 décembre 1986 dans l'affaire Sté Villa Banfi, c/Région de Toscana (aff. 312-85).
- Cass. 3e civ., 9 déc. 1986 : Bull. civ. 1986, III, n° 169.
- Cass. 1re civ., 12 nov. 1986 : Bull. civ. I, N°259.
- Cass. civ., 11 juin 1986 : Bull. civ. III, N°93 ; RD imm.1987, p. 324, obs. J.-L. Bergel.
- Cass. 1re civ., 27 nov. 1985 : JCP éd. E 1986, 15184.
- Cass. 3e civ., 19 nov. 1985 : JCP éd. N 1986, II, p. 206, obs. J.-P. Moreau.
- Cass. 3e civ., 15 mai 1985: Bull. civ. III, N° 80.
- Cass. 3è civ., 27 mars 1985, Fiévet: JCP N 1986, II, p. 38, obs. J.-P. Moreau.
- Cass. 1re civ., 19 févr. 1985, Jorga c/ Cts Jorga : Bull. civ. 1985, I, n° 70 ; RTD civ. 1986, p. 162. – Adde Fr. Roussel, Salaire différé et régimes matrimoniaux : JCP N 1995, prat. 3415
- Cass. civ., 13 févr. 1985 : Rev. loyers 1985, p. 275.
- Cass. Com., 28 nov. 1984: Gaz. Pal. 1985, 2, pan. p.378, note J. Hudault; JCP G 1985, II, 137, note Thuillier.
- CA Aix-en-Provence, 6 sept. 1984 : Gaz. Pal. nos 9-11, déc. 1984, p. 14, note J. Lachaud.
- Cass. 3e civ., 10 mai 1984 : JCP éd. G 1985, II, N° 20328, note M. Dagot ; Defrénois 1985, p. 1234, note J.-M. Olivier.
- Cass. civ., 28 mars 1984: Bull. civ. I, N° 119.
- Cass. 3e civ., 21 mars 1984, N°82-17.000 : Bull. civ. III, N°74.

- Cass. 1re civ., 11 janv. 1984, N° 82-13.328, SA Maison Aubert Frères c/ époux Breton et a. : Bull. civ. I, N°11.
- Cass. 3è civ., 7 déc. 1983, Trannin: Gaz. Pal. 1984, 1, p. 258, note J. Hudault.
- Cass. 1re civ., 18 oct. 1983, N° 82-13.339, La Mutuelle du Mans c/ La Cie d'assurances la France : Bull. civ. I, N° 232.
- Cass. 3e civ., 4 mai 1983 : Bull. civ., N° 104 ; Rev. loyers 1983, p. 369.
- Cass. 3e civ., 3 mai 1983, N° 81-15.713 : Bull. civ. III, N° 100.
- Cass. civ., 8 mars 1983 : Rev. loyers 1983, p. 312.
- Cass. 3e civ., 20 déc. 1982, N°81-11.742, SAFER Gascogne Haut-Languedoc SA c/ Bounet : Bull. civ. III, N°261.
- CE, 21 avr. 1982 : Rec. CE, p. 150.
- Cass. soc., 10 mars 1982, N° 80-40.255, Dolbeau c/ SA Papeteries Alamigeon et Lacroix et a. : Bull. civ. V, N°154.
- Cass. 3e civ., 2 déc. 1981 : JCP 1982, II, 19872, note Ourliac et de Juglart.
- Cass. 3e civ., 5 mai 1981, N°79-15.966, Benes c/ Sté Clause : Defrénois 1981, p. 1302, obs. H. Souleau ; RTD civ. 1982, 164, obs. C. Giverdon.
- Cass. civ., 4 mars 1981 : Rev. loyers 1981, p. 305 ; JCP éd. N 1982, II, p. 42, obs. J.-P. Moreau ; v. N° 320.
- Cass. soc., 19 févr. 1981, N°79-40.744, Limouzy et a. c/ Sté Disbag : Bull. civ. V, N°152.
- Cass. 1re civ., 21 juill. 1980 : Defrénois 1980, art. 32503.
- CE, 13 juill. 1979 : Rec. CE, p. 326.
- Cass. 1re civ., 3 avr. 1979 : Bull. civ. I, N° 108.
- Cass. civ., 14 mars 1979 : Rev. loyers 1979, p. 354.
- Cass. Civ., 7 mars 1979, Bull. civ. I, N° 85.
- Cass. 3e civ., 3 mai 1978 : Bull. civ. III, N° 182 ; Rev. loyers 1978, p. 365.
- Arrêt de la Cour de Justice des Communautés rendu le 28 février 1978 dans l'affaire Sté Azienda avicola Sant'Anna (aff. 85/ 77, Rec. 1978, p. 527).
- Cass. 3e civ., 8 févr. 1978 : Bull. civ. III, N°75 ; v. Defrénois 1978, p. 1069.
- Cass.civ., 8 juin 1977 : JCP 1978, II, 18889, note A. Besson ; D. 1977, IR, Cl. Berr et H. Groutel.
- Cass. 3e civ., 26 mai 1977, N° 76-12.194, Dochy c/ SAFER Champagne-Ardenne : Bull. civ. III, N°227.
- Cass. 3e civ., 28 mars 1977 : Bull. civ. III, N°160.

- Cass. 3e civ., 22 mars 1977 : Bull. civ. III, N°140.
- Cass. 3e civ., 15 mars 1977 : Bull. civ. III, N° 120.
- Cass. civ., 1er févr. 1977 : Defrénois 1977, 1re part., p. 687 ; Bull. civ. I, N° 61.
- Cass. 1re civ., 1er déc. 1976, N°75-14.882, P c/ R : JCP éd. G 1977, II, 18735, concl. Gulphe ; RTD civ. 1978, 158, obs. C. Giverdon.
- Cass. civ., 25 oct. 1976: Rev. loyers 1978, p. 26.
- Cass. 3e civ., 19 oct. 1976 : Bull. civ. III, N°354.
- Cass. 3e civ., 13 oct. 1976: Bull. civ. III, N° 348.
- Cass. 3e civ., 7 avr. 1976 : Bull. civ. III, N° 139.
- Cass. 3e civ., 7 oct. 1975: Bull. civ. III, N° 279.
- Cass.3ème civ. 23 avril 1975 Bouton /Decroix RL 1983 p.489.
- Cass. 3e civ., 17 mars 1975 : Bull. civ. III, N° 105.
- Cass. 3e civ., 11 déc. 1974 : Bull. civ. III, N° 458.
- Cass. 3e civ., 28 oct. 1974: Bull. civ. III, N° 381.
- Cass. Com., 28 oct. 1974: rev. Sociétés 1975, p 251, note D. Randoux; D. 1975, p 209, note Guyon.
- CA Rennes, 2 oct. 1974, SAFER de Haute-Normandie c/ Fanost et a. : Gaz. Pal. 1975, 1, 366, note critique de Silguy, Cadiou et Druais.
- Cass. civ., 5 avr. 1974, 2 arrêts : RD rur., 1975, p. 71, note E.-N. Martine.
- Cass. 3e civ., 6 févr. 1974 : Bull. civ. III, N°66.
- Cass. 3e civ., 29 janv. 1974 : Bull. civ. III, N° 38.
- Cass. 3e civ., 20 nov. 1973 : Bull. civ. III, N° 586.
- Cass. 3e civ., 26 juin 1973 : Bull. civ. III, N° 436.
- Cass. 3e civ., 14 févr. 1973 : Bull. civ. III, N° 132.
- Cass. 3e civ., 4 janv. 1973, Bull. civ. III, N°9.
- Cass. 3e civ., 10 juill. 1972: Bull. civ. III, N° 447.
- Cass.com, 28 févr. 1972: JCPN 1996, n°9, 3641; rev sociétés 1973, p. 100, note Bouloc.
- Cass. 3e civ., 7 janv. 1972 : Bull. civ. III, N° 14.
- Cass. 3e civ., 6 janv. 1972 : D. 1972, 398.
- Cass. civ., 20 déc. 1971 : RD rur. 1972, p. 80.
- Cass. ass. plén., 25 mai 1971 : D. 1971, p. 685, note G. Chesne et E.-N. Martine.
- Cass. 3e civ., 4 mars 1971 : JCP éd. G 1971, II, N° 16903, note P. Ourliac et M. de Juglart.

- Cass. civ., 6 nov. 1970 : D. 1972, 8.
- Cass. civ., 15 mai 1970 : Bull. civ. III, N° 339.
- Cass. civ., 16 avr. 1970 : D. 1970, p. 770, note G. Chesné et E.-N. Martine.
- Cass. 3e civ., 16 avr. 1970 : Bull. civ. , N°251.
- Cass. 3e civ., 13 févr. 1970 : D. 1970, 461.
- Cass. 3e civ., 20 nov. 1969: Bull. civ. III, N° 738.
- Cass.3ème civ. 30 mai 1969 BC III n°4346.
- Cass. 3e civ., 7 mai 1969 : Bull. civ. III, N° 349.
- Cass. 3e civ., 29 mai 1968 : Bull. civ. III, N°238.
- Cass. 3e civ., 4 avr. 1968: Bull. civ. III, N° 148.
- CA Angers, 31 janv. 1968 : JCP 1968, II, N° 15512.
- Cass. soc., 9 nov. 1967 : Bull. civ. IV, N° 706.
- Cass. soc., 16 juin 1966: Bull. civ., N° 603.
- Cass. soc., 6 mai 1964 : JCP 1964, II, 13831.
- Cass. soc., 21 nov. 1963: Bull. civ., N° 813.
- Cass. Soc. 22 février 1962 BC IV -220 -
- Cass. soc., 16 févr. 1961 ; JCP 1961, II, N° 12177.
- Cass. soc., 9 févr. 1961 : D. 1961, p. 255.
- Cass. soc., 10 juin 1960 : Bull. civ., N° 602.
- Cass. soc., 23 oct. 1959: JCP 1959, II, N°11358.
- Cass. soc., 4 juin 1959: Bull. civ. IV, N° 654.
- Cass. 1re civ., 21 janv. 1959 : Bull. civ. I, N° 38 et 39.
- Cass. Soc., 27 févr. 1958: JCP G 1958, II, 10892, note Ourliac et de Juglart.
- Cass. civ., 11 janv. 1958: Bull. civ. IV, N° 73.
- Cass. ch. réunies, 3 juill. 1957 : D. 1958, p. 185, note Savatier.
- Cass. soc., 25 oct. 1956 : Bull. civ. IV, N°764.
- Cass. civ., 16 juill. 1956 : JCP 1957, II, N°9763, note Ourliac et de Juglart.
- Cass. 3e com., 21 nov. 1955 : Bull. civ. , N°332; CE, 11 déc. 1974 : JCP-CI 1975, 11822, concl. Latournerie.
- Cass. soc., 20 oct. 1955: Bull. civ., N° 721.
- Cass. soc., 2 juill. 1954: Bull. civ., N° 474.
- Cass. soc., 1er mars 1954 : JCP 1954, II, N° 8235.
- Cass. soc., 13 nov. 1953 : Bull. civ. IV, N° 712.
- Cass. soc., 2 juill. 1953: JCP 1954, II, N° 8234.

- Cass. soc., 19 juin 1953 : Bull. civ., N°480.
- Cass. 1re civ., 3 mars 1953 : Bull. civ. I, N° 82.
- Cass. soc., 5 févr. 1953 : Bull. civ., N° 121.
- Cass. Soc., 19 déc. 1952, Werkeyne: Bull. civ. 1952, IV, n° 939.
- Cass. soc., 3 janv. 1952: D. 1952, p. 433.
- Cass. soc., 7 mai 1951 : Bull. civ., N° 354.
- Cass . soc., 2 mars 1951: Bull. civ., N° 171.
- Cass. civ., 18 oct. 1950 : D. 1950, 773.
- Cass. Soc., 7 nov. 1947: Gaz. Pal. 1948, 1, p.90.
- Cass. Civ. 21 juill. 1937, JCP G 1937, I, n°408; DP 1940, I, p.17, note P. Voirin; S 1938, chr., p.337, note G. Lagarde.
- Cass.civ., 12 janvier 1937, DH 1937, p.99.
- Trib. Civ. Somme, 17 nov. 1927, D. H., 1928, 112.
- Com. Sup. Cass., 1er mars 1923, D. P., 1924. 1. 221, et surtout Cass. Req., 13 avril 1899; D., 1899. 1 598.
- CA Pau, 6 nov. 1911, S., 1913, 2, p. 183, note A. Wahl.
- CA Montpellier, 25 nov. 1897, cité ss Cass. Civ., 15 mai 1899, DP 1899, 1, p.353.
- Cass. civ., 25 avr. 1853 : DP 1853, 1, 145.

V LOIS, INSTRUCTIONS, ORDONNANCES, CIRCULAIRES

ADMINISTRATIVES, DECRETS et QUESTIONS A L'ASSEMBLEE NATIONALE

- Décret n° 2014-1254 du 28 octobre 2014 relatif à l'information des salariés en cas de cession de leur entreprise.
- Décret sur les plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux n°2014-1223 du 21 octobre 2014.
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n°2014-1170 du 13 octobre 2014 parue au JO n°238 du 14 octobre 2014.
- Décret n°2014-1173 du 13 octobre 2014 relatif au groupement d'intérêt économique et environnemental.
- Décision du Conseil Constitutionnel n° 2014-701 DC en date du 9 octobre 2014.
- Ordonnance n°2014-947 du 20 août 2014 relative au taux de l'intérêt légal.

- Loi n°2014-891 du 8 août 2014.
- Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire facilitant la transmission d'entreprises à leurs salariés
- Ordonnance n° 2014-863 du 31 juillet 2014 relative au droit des sociétés, prise en application de l'article 3 de la loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises; JORF n°0177 du 2 août 2014 page 12820, texte n° 11.
- Ordonnance n°2014-696 du 26 juin 2014, art. 2.
- LOI n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habilitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises.
- LOI n°2012-958 du 16 août 2012.
- Loi n°2012-354 du 14 mars 2012.
- Loi N°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche
- Question à l'Assemblée Nationale N° : 69274 de M. Marc Le Fur (Union pour un Mouvement Populaire - Côtes-d'Armor) - Réponse publiée au JO le : 18/05/2010 page : 5491.
- Décret n°2009-389 du 7 avril 2009.
- Instruction n°37 du 2 avril 2009 BOI 7G-4-09.
- Instruction du 23 juin 2008: BOI 5 E 4-08.
- Loi N° 2008-561, 17 juin 2008, art. 1^{er} et 26,11 et III : JO, 18 juin.
- Circulaire DGPEI/SDEPA/C 2008-4026, 5 juin 2008.
- Circulaire DGPEI/SPM/C 2008-4023, 22 mai 2008.
- Circulaire DGFAR/SDEA/C 2008-5025, 21 mai 2008.
- Instruction fiscale du 7 mai 2008, BOI 4 B-3-08, n°49.
- Décret n° 2008-375, 17 avril 2008 : JO, 20 avril.
- Instruction fiscale du 11 avril 2008: BOI 5 E-3-08.
- Décret n°2008-294 du 1er avril 2008.
- Réponse ministérielle n° 3368, JO Sénat du 27 mars 2008 p. 612.
- Réponse ministérielle du 18 mars 2008, *J.O* p.2322 (exploitations agricoles et forestières transmises).
- Loi pour le pouvoir d'achat N° 2008-111, 8 févr. 2008 (art. 9,11: JO, 9 févr. 2008).
- Lettre N° 331007 AS et 349807 de la DGI à l'UNECA, 24 janv. 2008.
- Décret n°2008-57 du 17 janvier 2008 (art. 1: JO, 19 janvier 2008).

- Loi de finances rectificative pour 2007 (Loi N°2007-1824 du 25 déc 2007, JO 28 déc 2007, p. 21482).
- Loi de finances pour 2008 (Loi N°2007-1822 du 24 déc. 2007, JO n°0300 du 27 déc. 2007, p. 21211).
- Réponse ministérielle Masson n°01358 JO S du 20 décembre 2007, p. 2329.
- Loi 2007-1822 du 24-12-2007 art. 15, I applicable depuis le 26 septembre 2007.
- Décret n° 2007-1705, 3 déc. 2007, portant application du Règlement (CE) n° 1782/2003 (JO 5 déc.).
- Décret n° 2007-16878, 29 nov. 2007, relatif à la mise en œuvre de la conditionnalité au titre de 2007 (JO 1er déc. 2007).
- Bulletin Officiel des Impôts 7 G-6-07 N° 121 du 22 NOVEMBRE 2007.
- Réponse ministérielle N° 3492 : JOAN Q, 18 sept. 2007, p. 5663.
- Réponse ministérielle N° 2785 : JOAN Q, 18 sept. 2007, p. 5665.
- Loi N°2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (JO 22/08).
- Décret n°2007-1261 du 21 août 2007 - art. 4 (V) et 5, JORF 24 août 2007.
- Décret n° 2007-1218, 10 août 2007 : JO, 14 août.
- RES N° 2007/24 (FP), 17 juill. 2007.
- Instruction du 4 juillet 2007, 5 E-3-07, et BF 10/07 Francis Lefebvre.
- Décret n°2007-865 du 14 mai 2007 (art. 2, JORF 15 mai 2007).
- Arrêté du 2 avril portant application du décret 2006-1824 du 23 décembre 2006 pris pour l'application de l'article L.143-1 du Code rural: JO 19 avr. 2007.
- Arrêté du 29 mars 2007, publié au JO le 30 mars 2007.
- Réponse ministérielle N° 113977 : JOAN Q, 20 févr. 2007, p. 1773.
- Loi N°2007-211 du 19 février 2007 - art. 17 JORF 21 février 2007.
- Réponse ministérielle N° 111453 : JOAN Q, 23 janv. 2007, p. 780 (droit de reprise pour exploiter).
- Loi de finances rectificative pour 2006 (loi N°2006-1771 du 30 décembre 2006).
- Décision de rescrit du 24-10-2006 n° 2006/49.
- Décret n° 2006-989, 1^{er} août 2006, relatifs aux modalités de déclaration du fonds agricole: JO 4 août.
- Instruction du 27-7-2006, 7 G-7-06.
- Ordonnance du 13 juillet 2006 (N° 2006-870 : JO, 14 juill).
- Loi N°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

- Instruction du 30 mai 2006 : BOI 5 B-18-06.
- Instruction du 17 mai 2006: BOI 5 E-5-06.
- Réponse ministérielle: JO Sénat, 13 avr. 2006, p. 1504: JOAN Q, 12 sept 2006, p. 9562 (bail cessible).
- Décret n° 2006-377, 23 mars 2006: JO 30 mars.
- Ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006 - art. 54 (V) JORF 24 mars 2006.
- Instruction du 20 mars 2006 : BOI 3 A-6-06.
- Loi d'Orientation Agricole N°2006-11 du 5 janvier 2006 - JORF 6 janvier 2006.
- Circulaire DPEI/SDEPA/C 2005-4053, DGFAR/SDEA/C 2005-5039, 4 août 2005 annulant et remplaçant la Circ. DEPSE/SDSEA/C 96 N° 7006, 13 févr. 1996.
- Loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME.
- Circulaire DGER/FOPDA/C N°2005-2008 DGFAR/SDEA/C N°2005-5029, 14 juin 2005.
- Circulaire DGFAR/SDEA/C N°2005-5016 DAF/S DFA/C n° 2005-1505, 26 avr. 2005, fiche 1 et 2.
- Décret n°2005-368 du 19 avril 2005 - art. 6 (V) et 13 JORF 22 avril 2005.
- Loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 (Loi N°2005-157: art. 80 JORF 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006.
- Circulaire DGFAR/SDEA/C N°2005-5002, 7 janv. 2005.
- Arrêté du 30 déc. 2004, NOR : AGRB0402531A : JO, 1er janv. 2005).
- Arrêté du 29 déc. 2004 : JO, 11 janv. 2005.
- Décret N° 2004-1308, du 26 novembre 2004 : JO, 30 nov.
- Ordonnance N° 2004-632, 1er juill. 2004, art. 3 et 4 : JO, 2 juill.
- Règlement n°1782, 29 sept. 2003: JOUE 21 oct. 2003, complété par les règlements de la Commission n°795-2004 et 796-2004: JOUE 30 avr. 2004.
- Loi N° 2003-721 du 1er août 2003 pour l'initiative économique.
- Instruction du 15 avr. 2003 : BOI 4 B-1-03.
- Instruction du 3 janv. 2003: BOI 7 S-I-03.
- Circulaire DEPSE/SDEPA/C 2002-7025, 5 juin 2002, fiche 9.
- Circulaire DEPSE/SDEA/C 2002-7022, 3 mai 2002.
- Circulaire DAF/S DFA/C 2002-1506, 9 avr. 2002, rectifiée par la circulaire 2002-1509, 25 avr.2002.
- Circulaire DEPSE/SDEA/C 2002-7003, 31 janv. 2002.
- Loi 2001-1276 du 28-12-2001 art. 31-II, et loi 98-1266 du 30-12-1998 art. 21-I.

- Loi N° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins et modernisant diverses dispositions de droit successoral.
- Instruction du 18 juill. 2001 : BOI 5 E-12-01.
- Instruction du 12 févr. 2001 : BOI 5 E-3-01, 23 févr. 2001.
- Loi de finances pour 2001 N° 2000-1352 du 30 décembre 2000.
- Arrêté ministériel du 28 avr. 2000 : JO, 27 mai.
- Instruction du 30 décembre 1999 (BOI 7K-1-2000).
- Loi de finances pour 2000 N° 99-1172 du 30 décembre 1999.
- Loi d'Orientation Agricole n°99-574 du 9 juillet 1999 - art. 19 JORF 10 juillet 1999.
- Loi n°99-5 du 6 janvier 1999 - art. 24 JORF 7 janvier 1999.
- Loi de finances pour 1999 N° 98-1266 du 30 décembre 1998.
- Réponse Dubernard : AN 10-3-1997 p. 1184 n° 40548.
- Doctrine administrative 7 C 1441, N° 14 et 16, 20 déc. 1996.
- Réponse ministérielle N° 24061 : JOAN Q, 21 août 1995, p. 3595.
- Réponse ministérielle N° 24058 : JOAN Q, 17 juill. 1995, p. 3104.
- Loi n° 95-95, 1er févr. 1995, de modernisation de l'agriculture.
- Recommandation de la Commission des Communautés Européennes du 7 déc. 1994, art. 9.
- Réponse ministérielle N° 7725 : JO Sénat Q, 8 sept. 1994, p. 2183.
- Réponse ministérielle N° 10280 : JOAN Q, 4 juill. 1994, p. 3411.
- Instruction du 7 mars 1994, BOI 4 C 4-94; Dr. Fisc. 1994, n°14, instr 11095.
- Instruction du 4 janvier 1994 : BODGI 7 S-I-94.
- Réponse ministérielle N° 8833 : JO Sénat Q, 7 juin 1990, p. 1242.
- Instruction du 16 mai 1990 : BODGI 7 G-1-90.
- Réponse Dejoie : Sén. 1-3-1990 p. 421 n° 7709.
- Loi n° 90-85, 23 janvier 1990, complémentaire à la loi du 30 décembre relative à l'adaptation de l'entreprise agricole à son environnement économique et social; RD rur. 1990, "Notez bien", p. VII.
- Réponse ministérielle N° 4119 : JO Sénat Q, 24 août 1989, p. 1323.
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- Instruction du 10 mai 1989 : BODGI 7 R-1-89.
- Rép. min. N° 576 : JO Sénat Q, 12 janv. 1989, p. 59 Doc. adm. 5 E 4211, N° 3.

- Arrêté ministériel du 23 févr. 1988, mod. par arr. 23 févr.1996, 16 oct.2000 et 12 déc.2001:JO, 20 déc.
- Réponse André : AN 11-1-1988 p. 122 n° 31793.
- Rép. Question écrite n° 2586, JO Déb. Sén., 26 février 1987, p. 283, JCP, N, prat., p. 363.
- Réponse ministérielle N° 10476 : JOAN Q, 5 janv. 1987, p. 69.
- Réponse ministérielle N° 747 : JO Sénat Q, 3 juill. 1986, p. 922.
- Réponse ministérielle N° 22999 : JO Sénat Q, 2 mai 1985, p. 808.
- Réponse ministérielle N° 57443 : JOAN Q, 18 févr. 1985, p. 620.
- Loi N°84-741 du 1 août 1984 - art. 43 JORF 2 août 1984.
- Décret n°83-212 du 16 mars 1983 - JORF 22 mars 1983 en vigueur le 1er décembre 1982.
- Réponse ministérielle N° 35203 : JOAN Q, 15 déc. 1980.
- Réponse ministérielle N° 24401 : JOAN Q, 14 juill. 1980, p. 2976.
- Réponse ministérielle N° 10460 : JOAN Q, 24 mars 1979, p. 1877.
- Réponse ministérielle N°26171 : JO Sénat Q, 24 juin 1978, p. 1734.
- Règlement n. 3228-76 du Conseil du 21 décembre 1975 portant sur l'organisation d'une enquête sur la structure des exploitations agricoles pour l'année 1977.
- JOCE, n. L. 301 du 20 novembre 1975, p. 8
- Réponse ministérielle N° 22075 : JOAN Q, 24 oct. 1975, p. 7339.
- Réponse Geoffroy : Sén. 8-10-1975 p. 2835 n° 17406.
- Directive 75-108 (Joce L 42 du 15-2- 1975, p. 21) du Conseil, du 20 janvier 1975, portant organisation d'une enquête structure 1975 dans le cadre d'un programme d'enquête sur la structure des exploitations agricoles (article 2).
- Réponse ministérielle N° 23882 : JOAN Q, 15 juill. 1972, p. 3202.
- Réponse ministérielle N° 18368 : JOAN Q, 3 oct. 1971, p. 4243.
- Instruction du 1er juill. 1970: BODGI 7 F-I-70 Doc. adm. 7 F 1321, N° 2.
- Loi N° 69-1168 du 26 décembre 1969.
- Décret N° 65-577 du 15 juillet 1965 (JO, 17 juill).
- Loi d'orientation agricole n° 60-808 du 5 Août 1960.
- Loi N° 47-1775, 10 sept. 1947.
- JO 18 oct. 1945, Exposé des motifs, p.6614.
- Décret-loi du 29 juillet 1939 relatif à la famille et à la natalité Française.
- Loi du 17 mars 1909 relative à la vente et au nantissement des fonds de commerce.

Table des matières

Remerciements	3
Dédicaces	4
Sommaire	5
Plan détaillé	6
Avant-propos	26
INTRODUCTION	29
PARTIE I.- Diagnostics: différents outils de transmission de l'entreprise agricole	44
TITRE I.- La transmission entre vifs	46
Chapitre I.- Transmission immédiate	47
Section I.- La transmission à titre onéreux	49
§1.- Dispositif civil	49
§2.- Incidences fiscales	50
A) Coût de la transmission à titre onéreux de l'entreprise individuelle	50
1) L'impôt sur le revenu	50
a) Principe d'imposition immédiate des bénéfices et des plus-values	50
b) Tempéraments	51
2) Les droits d'enregistrement	54
a) La cession à titre onéreux de l'ensemble de l'exploitation, bâtiments, terres et matériel	54
b) La cession à un jeune agriculteur (article 1594 F quinquies E. I. et E. II. du C.G.I.)	55
c) La cession au preneur en place (article 1594 F quinquies D du CGI)	56
d) La dation à paiement dans le cadre du salaire différé	58
e) Acquisitions de bois et forêts et de terrains nus à reboiser (CGI art 1137)	58
3) La TVA	59
4) Impôts directs locaux	60
5) Formalités fiscales diverses	61
B) Optimisation de la transmission à titre onéreux	61
1) Un coût limité par le Plan crédit-transmission	61
a) Les conditions d'application	62
b) Le montant de la réduction d'impôt	63
c) Une remise en cause possible de la réduction d'impôt	63

2) Incidences fiscales de la cession à titre onéreux de droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel	63
a) Impôt sur le revenu	63
b) Droits d'enregistrement	72
c) TVA	74
Section II.- La transmission à titre gratuit entre vifs	75
§1.- Procédés de transmission	76
A) Donation-partage d'entreprise agricole ou de droits sociaux représentatifs de ladite entreprise .	76
1) Les donations-partages conjonctives	78
a) Dispositif civil.....	78
b) Incidences fiscales	79
2) Les donations-partages faites à des descendants de degrés différents (dites donations transgénérationnelles)	79
a) Dispositif civil.....	79
b) Incidences fiscales.....	80
3) Incorporation dans une donation-partage de biens antérieurement donnés.....	81
a) Dispositif civil.....	81
b) Incidences fiscales.....	82
B) Donation simple	83
1) La donation dite "en avancement de part successorale ", ou "en avancement d'hoirie"...simple avance sur part d'héritage futur	84
2) La donation dite "hors part successorale", ou "par préciput"... simple volonté d'avantager le repreneur	85
3) Les donations résiduelles et graduelles	85
a) Dispositif civil	86
b) Incidences fiscales.....	87
C) Donation-partage ou donation simple avec insertion de clauses particulières.....	88
1) La réserve d'usufruit	89
a) Le principal intérêt de ce mécanisme est de permettre la donation-partage	89
b) Un intérêt d'ordre patrimonial.....	90
c) Un intérêt fiscal.....	90
2) Les clauses de contrôle des mutations ultérieures	91
a) L'interdiction d'aliéner	92
b) L'interdiction d'acquérir	92
c) Une priorité en cas de vente	92

d) Une clause de sortie conjointe.....	92
3) Le droit de retour légal des ascendants	93
a) Dispositif civil.....	93
b) Incidences fiscales	93
4) Le portage provisoire des titres sociaux avec promesse de rachat	95
§2.- Régime fiscal de la transmission à titre gratuit	96
A) Coût de la donation de l'entreprise individuelle	96
1) Impôt sur le revenu : taxation immédiate des bénéficiaires et plus-values	97
2) Droits d'enregistrement	98
a) Champ d'application des droits de donation_	99
b) Déduction des dettes, de l'assiette des droits de donation_.....	105
c) Calcul des droits de donation	106
d) Paiement	111
3) TVA	112
B) Coût de la transmission à titre gratuit optimisée par une structure sociétaire	113
1) Incidences fiscales de la cession à titre gratuit de droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel	113
a) Imposition sur le revenu des bénéficiaires et plus-values	113
b) Droits d'enregistrement	115
2) Exemple concret d'un montage limitant le coût de transmission	116
Section III.- Obstacles à l'immédiateté de la transmission	118
§1.- Obligations tenant au cédant	118
A) Mise en valeur des terres pendant une durée minimale, imposée par la SAFER	118
B) Mise en valeur, pendant une durée minimale, des biens acquis par le preneur en place dans l'exercice de son droit de préemption	119
1) Exploitation personnelle du bien préempté	119
a) Principe.....	120
b) Exceptions	120
2) Exploitation en société : apport ou mise à disposition du bien préempté	121
3) Sanctions en cas de violation de l'obligation d'exploiter	122
a) Action en dommages-intérêts	122
b) L'annulation de l'acquisition par préemption et de la revente	123
§2.- Empêchements	124
A) Conditions de capacité ou d'expérience professionnelle du cessionnaire	124
B) Dispositions légales pouvant limiter la liberté de choix du cédant	125

1) Limitation du pouvoir d'aliéner de certains cédants	125
a) Vente par une indivision	126
b) Vente par des personnes mariées	126
c) Vente par des personnes mariées	130
d) Vente par des incapables majeurs	131
2) Incidences des liens entre cédants et cessionnaires	132
a) Interdiction d'acquérir faite à certains représentants du cédant	132
b) Vente entre époux	133
3) Obligations antérieures à respecter	133
a) Incidences d'actes juridiques préalables à la cession_	134
b) Incidences des clauses d'inaliénabilité_.....	134
c) Incidences du droit de reprise	135
d) Incidences de la préemption du preneur_.....	136
e) Incidences d'une acquisition effectuée suite à une rétrocession de la SAFER	136
f) Incidences d'une acquisition d'immeuble rural inclus dans le périmètre d'une association syndicale	136
4) Formalités préalables à la cession à respecter	137
a) En présence d'un remembrement	137
b) En présence d'un droit de préemption	138
c) Le Contrôle des structures.....	173
§3.- Insuffisance de moyens financiers	182
A) Prêts d'installation	182
1) Installation à titre individuel	183
a) Les conditions d'accord de prêts des jeunes agriculteurs	183
b) Les conditions d'accord de prêts des promus sociaux et attributaires préférentiels	186
2) Installation sous une forme sociétaire	186
a) Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC)	187
b) Les autres sociétés agricoles d'exploitation.....	193
B) Dotation d'installation aux jeunes agriculteurs (DJA)	194
1) Conditions d'attribution de la DJA	194
a) Conditions concernant la personne du demandeur_.....	194
b) Conditions concernant l'exploitation et le projet d'installation	197
c) Conditions concernant le revenu du jeune agriculteur	199
2) L'abattement de 100 % au titre de l'exercice de comptabilisation de la DJA	200

a) Portée de l'abattement et exercice concerné	201
b) Hypothèse de versement de la DJA en deux fractions	201
c) Jeune agriculteur installé en société	202
d) Exploitants conjoints	202
e) Coordination de l'abattement de 100 % avec celui de 50 %	203
f) Obligations déclaratives.....	203
Conclusion du Chapitre Premier	204
Chapitre II.- Transmission partielle et progressive	205
Section I.- La transmission progressive de l'entreprise individuelle	205
§1.- Actes courants	205
§2.- Protocoles familiaux.....	206
§3.- Plan de transmission	207
A) Notion	207
B) Intérêts.....	208
C) Mise en œuvre et pratique notariale	209
Section II.- Fractionnement de la transmission de l'entreprise grâce au recours à une structure sociétaire	210
Conclusion du Deuxième Chapitre	212
Conclusion du Titre Premier	214
TITRE II.- La transmission à cause de mort	216
Chapitre I.- Les outils de transmission tenant à la personne	218
Section I.- Le cantonnement de l'émolument	218
§1.- Dispositif civil.....	218
§2.- Incidences fiscales.....	219
Section II.- La renonciation à succession	220
§1.- Dispositif civil.....	220
§2.- Incidences fiscales.....	220
Section III.- Présomptions de propriété	223
Section IV.- La renonciation anticipée à l'action en réduction (RAAR)	225
§1.- Dispositif civil.....	225
§2.- Incidences fiscales.....	227
Section V.- L'attribution préférentielle	227
§1.- Conditions civiles.....	228
A) Les bénéficiaires (article 833 du Code Civil)	228

B) L'objet.....	229
1) L'arrangement de famille	229
2) L'attribution préférentielle en propriété de "type classique"	229
3) L'attribution en vue de constituer un GFA ou un GFR	230
4) L'attribution préférentielle à un indivisaire non exploitant s'obligeant à donner à bail l'exploitation à un cohéritier agriculteur.....	231
5) L'attribution préférentielle en jouissance.....	232
6) L'attribution préférentielle du bail, des éléments mobiliers ou du fonds agricole au continuateur du Bail, en cas de décès d'un exploitant preneur	233
7) L'attribution du local (d'habitation ou professionnel) et du mobilier le garnissant	233
a) L'attribution préférentielle du local d'habitation et du mobilier le garnissant.....	233
b) L'attribution préférentielle du local à usage professionnel et des objets mobiliers à usage Professionnel garnissant ce local	234
§2.- Conditions financières.....	234
§3.- Questions pratiques	235
A) L'attribution préférentielle de parts ou actions est-elle soumise à l'agrément des associés ?	235
B) Dans quel cas un indivisaire a-t-il intérêt à demander le sursis au partage ou le maintien dans l'indivision plutôt que l'attribution préférentielle ?	235
C) Comment évaluer le rapport d'une entreprise en vue du partage ?.....	236
Section VI.- Le salaire différé	236
§1.- Conditions à remplir.....	237
A) Conditions tenant au descendant de l'exploitant.....	237
B) Conditions tenant au conjoint survivant de l'exploitant.....	240
C) Condition d'existence de la dette : ascendant exploitant agricole.....	240
D) Preuve des conditions requises	241
§2.- Paiement du salaire différé	242
A) Moment du versement	242
B) Régime fiscal de la dation en paiement.....	245
1) Droits d'enregistrement.....	245
2) TVA dans le cadre de la dation par remise de cheptel.....	245
a) Cas où l'exploitant et l'ancien aide familial sont tous deux redevables de la TVA sur la totalité de leurs opérations agricoles	246
b) Cas où l'exploitant agricole et l'aide familial sont placés sous le régime du remboursement forfaitaire agricole	246
c) Cas où l'exploitant agricole est soumis à la TVA sur la totalité de ses opérations agricoles et l'aide	

familial relève du régime du remboursement forfaitaire agricole	246
d) Cas où l'exploitant agricole relève du régime du remboursement forfaitaire et l'aide familial est soumise à la TVA sur la totalité de ses opérations agricoles.....	247
3) Impôts directs	247
C) Renonciation au contentieux	247
Section VII.- Le mandat de protection future, disposition essentielle de la loi sur les tutelles	249
Conclusion du Chapitre Premier	251
Chapitre II.- Les outils de transmission tenant au patrimoine	252
Section I.- Le mandat posthume	252
§1.- Dispositif civil.....	252
§2.- Incidences fiscales	254
Section II.- la transmission à cause de mort du droit au bail	255
Section III.- L'attribution testamentaire, le partage testamentaire et le partage dans un cadre familial	256
§1.- Le testament "classique"	256
§2.- Le testament-partage.....	257
A) Dispositif civil	257
B) Incidences fiscales.....	258
§3.- Les partages et licitations de biens dépendant d'une succession, d'une communauté ou d'une indivision conjugale, dits " partages dans le cadre familial"	260
Section IV.- La possibilité d'être déchargé de certaines dettes inconnues	261
§1.- Une dette successorale dont les motifs d'ignorance sont légitimes.....	262
§2.- Une dette successorale dont le paiement obère gravement le patrimoine personnel de l'héritier acceptant.....	262
A) Définition du patrimoine personnel de l'héritier acceptant.....	263
B) L'acquittement de la dette tardive sur le patrimoine de l'héritier existant au jour de sa découverte	263
C) Comparaison entre le patrimoine de l'héritier subsistant après paiement de la dette tardivement découverte et le patrimoine étalon	263
§3.- Décharge judiciaire de la dette	263
Section V.- Les baux ruraux à long terme et parts de GFA	264
§1.- Les baux ruraux à long terme.....	264
A) Les différents types de baux ruraux à long terme	264
B) La transmission des baux ruraux à long terme	265
1) Clause excluant la cession du bail aux descendants (ou leur association)	266

2) Clause limitant les droits de la famille du preneur décédé.....	267
C) La fiscalité des baux ruraux à long terme	267
1) Droits de mutation partiellement exonérés	267
a) Conditions d'application du régime de faveur	268
b) Portée de l'exonération partielle	270
2) ISF	272
a) L'assimilation à des biens professionnels, conduisant à une exonération totale d'ISF	273
b) L'exonération partielle	274
3) Exonération de taxe de publicité foncière	275
§2.- La transmission des parts de "GFA donnant à bail à long terme"	275
A) Transmission à titre gratuit: exonération partielle des droits de mutation	275
B) Impôt de solidarité sur la fortune	277
Section VI.- La fiscalité comme outil de transmission par décès	277
§1.- La taxation immédiate des bénéficiaires et plus-values	277
§2.- Les droits d'enregistrement	277
A) Exonérations des droits de succession	278
1) Successions entre époux ou entre partenaires d'un Pacs (CGI art. 796-0 bis)	278
2) Successions entre frères et sœurs vivant ensemble (CGI art. 796-0 ter).....	278
3) Transmission d'entreprise (art 787 C du CGI)	279
a) Durée de détention de l'entreprise.....	279
b) Engagement des héritiers	279
c) Poursuite de l'exploitation	280
4) Bois et forêts (CGI art. 793, 2-2° 1727 IV-7° et 1840 G) et parts de groupements forestiers (CGI art. 793, 1-3°).....	281
a) Bois et forêts	281
b) Parts de groupements forestiers	282
5) Biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, et parts de GFA	282
6) Parts de groupements fonciers ruraux (CGI art. 848 bis).....	282
7) Immeuble acquis neufs entre le 1-6-1993 et le 31-12-1994 ou entre le 1-8-.... 1995 et le 31-12-1995 (CGI art. 793, 2-4° 793, 2-5° et 793 ter)	284
8) Autres exonérations	284
a) Les immeubles situés en Corse (CGI art. 1135 bis, 1840 G undecies).....	285
b) L'assurance-décès	286
B) Assiette et calcul des droits de succession	286

1) Evaluation des biens ruraux	287
a) Immeubles (ferme agricole), CGI art. 761	287
b) Meubles corporels (matériel, cheptel, stocks), CGI art. 764.....	288
2) Dettes déductibles	288
3) Calcul	288
a) Abattements.....	289
b) Tarifs (applicables aux transmissions à titre gratuit par décès ou entre vifs)	292
c) Réduction de droits (applicables aux transmissions à titre gratuit par décès ou entre vifs)	294
C) Déclaration et paiement	294
1) Déclaration de succession (CGI art. 800)	294
2) Paiement des droits	295
a) Paiement comptant.....	295
b) Paiement fractionné et/ou différé (CGI art. 1717 CGI ann. III art.401)	295
§3.- La TVA.....	300
Section VII.- La structure sociétaire comme outil de transmission par décès	301
§1.- La mise en jeu des clauses statutaires	301
A) La tontine	301
1) Sur un plan juridique.....	301
2) Sur un plan fiscal	302
B) La procédure d'agrément.....	303
1) Domaine de l'agrément	303
2) La mise en jeu de la procédure d'agrément.....	304
§2.- La transmission par décès des droits sociaux constitutifs d'un actif professionnel	305
A) L'imposition sur le revenu des bénéficiaires et des plus-values.....	305
B) Droits d'enregistrement.....	306
1) Transmissions de parts ou actions d'entreprises sociétaires (CGI art. 787 B)	306
a) Engagement collectif de conservation	307
b) Engagement individuel de conservation.....	308
c) Poursuite de l'exploitation	309
d) Transmissions démembrées.....	309
e) La loi-secours d'une transmission non préparée	310
2) Paiement fractionné et différé: transmissions à titre gratuit des titres de sociétés non cotées (CGI ann. III art. 397 A et 404 GA à 404 GD).....	311
3) Dépréciation résultant du décès du dirigeant d'entreprise et affectant la valeur des titres non cotés	

(CGI art. 764 A).....	311
Conclusion du Deuxième Chapitre	313
Conclusion du Deuxième titre et de la Première partie.....	314
PARTIE II.- Remèdes ou perspectives d'amélioration	317
TITRE I.- Différentes manières de reconnaître l'Entreprise Agricole	318
Chapitre I.- L'entreprise sociétaire	319
Section I.- L'entreprise agricole préalablement à la mise en société.....	322
§1.- Spécificités de l'entreprise personnelle	322
A) Les revenus imposables dans la catégorie des bénéficiaires agricoles (B.A.).....	323
1) Définition des bénéficiaires agricoles	323
a) L'imposition des activités agricoles.....	323
b) L'imposition des recettes accessoires, commerciales et non commerciales.....	324
2) Champ d'application des régimes d'imposition	326
a) Imposition en fonction des recettes (CGI art. 64, 1, 69, I, II et III)	326
b) Exploitations exclues du forfait.....	328
c) Intérêt des options pour le régime réel CGI art. 69, II, III)	329
B) Critères du choix de l'EARL entre l'impôt sur les sociétés et l'impôt sur le revenu.....	330
1) Taux moyen d'impôt sur le revenu	330
2) Déduction possible du déficit des autres revenus du foyer fiscal.....	332
a) Entreprise agricole soumise à l'IR	332
b) EARL soumise à l'IS.....	332
3) Incidence du régime fiscal de l'entreprise sur le statut fiscal du dirigeant.....	332
4) Conséquences du changement de statut fiscal.....	333
a) Concernant les impôts directs.....	333
b) Concernant les droits d'enregistrement	334
§2.- Spécificités de l'entreprise entre conjoints.....	335
A) Caractéristiques fondamentales	335
1) Détermination de la propriété de l'entreprise agricole	335
a) Sous un régime de séparation de biens	335
b) Sous un régime de communauté légale.....	337
2) Qualité d'exploitant	338
a) Coexploitation	338
b) Collaboration.....	339
B) Caractéristiques fiscales.....	340

§3.- Spécificités de l'entreprise familiale	343
A) Caractéristiques fondamentales	343
1) La qualité d'aide familial	343
2) La qualité d'associé d'exploitation	344
3) Le statut de collaborateur d'exploitation ou d'entreprise agricole	344
B) Caractéristiques fiscales.....	344
Section II.- Sociétés de fait et sociétés non immatriculées	345
§1.- Sociétés en participation (SEP).....	345
A) Caractéristiques fondamentales.....	345
1) Conséquences de l'absence d'immatriculation.....	346
a) Une absence de personnalité morale	346
b) Une absence de publicité.....	347
c) La non révélation aux tiers	347
2) Distinction avec d'autres situations juridiques	348
a) Distinction avec les autres contrats	348
b) Distinction avec les autres sociétés	349
3) Avantages et inconvénients	349
a) Avantages	349
b) Inconvénients.....	350
B) Caractéristiques fiscales de la constitution d'une S.E.P.....	350
1) Existence d'un patrimoine fiscal	351
2) Droits d'enregistrement	351
3) Plus-values	351
a) Hypothèse où le bien apporté est inscrit à l'actif social de la société, soit à titre facultatif, soit à titre Obligatoire.....	351
b) Hypothèses où le bien ne se trouve pas apporté à l'actif social.....	352
§2.- Sociétés créées de fait (SCF)	352
A) Avantages.....	353
B) Inconvénients.....	354
1) D'un point de vue juridique.....	354
2) D'un point de vue économique.....	355
3) D'un point de vue fiscal.....	355
Section III.- Sociétés constituées	356
§1.- Intérêts de créer une structure sociétaire	356

A) Un moyen d'organiser le patrimoine de l'exploitant.....	358
1) Exploitations en faire-valoir indirect.....	358
2) Exploitations en faire-valoir direct.....	359
a)Dissociation entre le patrimoine professionnel et le patrimoine privé préservant l'unité de l'exploitation.....	359
b) Dissociation entre les différents éléments à transmettre, facilitant les règlements successoraux	359
B) Dans le but de transmettre l'entreprise agricole.....	361
1) Le groupement foncier agricole (GFA).....	361
a)Un outil de transmission de parts sociales.....	363
b) Un outil de défiscalisation.....	363
c)Un outil de protection de l'héritier agriculteur, preneur à bail à long terme.....	363
2) Le groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC).....	365
a)La constitution du GAEC père-fils.....	368
b) Maintien du GAEC à la cessation d'activité du père.....	369
3) L'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL).....	370
4) La Société Civile d'Exploitation Agricole (S.C.E.A.).....	373
a)Les modalités de l'option pour l'étalement par les associés de sociétés de personnes.....	375
b) Combinaison avec la déduction pour investissements (DPI) et pour aléas (DPA).....	376
5) La Société Commerciale.....	376
6) La société Holding.....	378
§2.- Coût du recours à une structure sociétaire.....	379
A) Impôt sur le revenu - Taxation des bénéficiaires et plus-values.....	379
1) Régime de droit commun.....	380
2) Régime optionnel.....	381
a)Régime de report d'imposition (CGI, art. 151 octies).....	382
b) Sort des DPU.....	384
B) Droits d'enregistrement.....	385
C) Autres impôts et taxes.....	386
1)Déclarations diverses.....	386
2)TVA (CGI ann. II art. 207, III-1).....	386
Conclusion du Chapitre Premier.....	388
Chapitre II.- Les nouveaux outils juridiques.....	390
Section I.- Le fonds agricole, une institution comparable au fonds de commerce...?.....	390
§1.- Un instrument de transmission de l'entreprise agricole.....	392

A) La transmission hors du cadre familial	392
B) La transmission dans le cadre familial	393
C) Un surcoût de transmission	395
§2.- Les modalités de constitution et de transmission	395
§3.- Les contrats transmissibles avec ou sans fonds agricole	397
A) La transmission des contrats de fourniture et d'intégration	398
1) Hypothèse de transmission non prévue au contrat.....	398
2) Hypothèse de clause de résiliation prévue au contrat	398
3) Hypothèse de procédure collective	399
B) La transmission des contrats de travail.....	399
1) Hypothèse de cession totale d'activité de l'exploitant	399
2) Hypothèse de cession partielle d'activité de l'exploitant	400
C) La transmission des contrats d'assurance.....	400
1) Hypothèse de transmission de plein droit des contrats	400
2) Hypothèse de résiliation unilatérale des contrats	400
3) Le contrat-d'assurance "homme-clé", clé de voûte de la pérennité pour l'entreprise agricole.....	401
a)Le dispositif fiscal clef du succès de « l'homme-clé »	402
b) De l'indemnitaire au forfaitaire.....	402
c)Le poids de l'imposition immédiate du profit enfin allégé.....	403
D) La transmission du passif	403
1) La transmission des contrats de prêt	403
a)Hypothèse de transfert de l'obligation de remboursement, par délégation.....	404
b) Hypothèse de transfert de l'obligation de remboursement, par conclusion d'un nouveau contrat de prêt	404
c)La souscription d'une assurance-crédit comme nécessité contre la déchéance des crédits.....	405
2) La transmission des sûretés accordées à l'établissement financier.....	405
a)Dans le cadre d'une transmission d'entreprise individuelle	405
b) Dans le cadre du transfert des parts sociales d'un exploitant agricole	406
3) La transmission des crédits-baux mobiliers (dits "leasing").....	407
Section II.- Le bail cessible face au statut du fermage, obstacle préexistant	408
§1.- Quid des baux ruraux classiques?	408
A) Transmission du bail au conjoint, au partenaire de PACS, à un descendant ou parent privilégié .	410
1) Transmission du bail entre vifs.....	410
2) Transmission du bail à cause de mort.....	413

B) Transmission du bail à d'autres personnes.....	415
1) La cession du bail cessible hors du cadre familial	415
2) La transmission du bail aux héritiers non privilégiés	415
C) Apport du bail en société et mise à disposition.....	415
1) L'apport du droit au bail.....	416
2) La mise à disposition du bail	416
D) Cession des améliorations par le preneur	418
1) Cession des améliorations, en cours de bail (en application de l'article L. 411-75 du code rural). 418	
a) Les conditions.....	420
b) La nature des améliorations cédées	420
c) L'indemnité.....	421
d) L'absence de cession des améliorations au successeur	421
2) Cession des améliorations, en fin de bail (après renonciation à l'accession)	422
3) Fiscalité des améliorations.....	422
E) Cession du bail emphytéotique.....	422
1) Caractéristiques du bail emphytéotique.....	423
2) Nature du bail emphytéotique.....	424
F) Conséquences fiscales.....	424
1) Conséquences fiscales de la location des terres.....	424
2) Conséquences fiscales de la cession de bail	425
a) Droits d'enregistrement.....	426
b) TVA.....	426
§2.- Le bail cessible.....	426
Section III.- Les aides financières, quotas et droits au paiement unique.....	431
§1.- Les aides financières	431
§2.- Le transfert des quotas	431
A) Le transfert suppose l'acquisition d'un droit sur l'immeuble	431
B) Le transfert exige la poursuite de l'activité laitière (C. rur., art. R. 654-101)	432
C) Le transfert exige la transmission d'une exploitation laitière (C. rur., art. R. 654-101).....	433
§3.- La liberté de constitution et de cession des droits à paiement unique (DPU).....	435
A) Les droits à paiement unique.....	435
B) Application pratique du transfert des DPU.....	438
1) Transferts opérés après le 16 mai 2006.....	439
a) Transferts à titre définitif	439

b) Transferts à titre temporaire	439
2) Attribution des DPU par la réserve	440
3) Prélèvements de référence et transferts de foncier	441
Conclusion du Deuxième Chapitre	442
Conclusion du Titre Premier	444
TITRE II.- LA RECONNAISSANCE DE L'ENTREPRISE AGRICOLE, VERS UNE LIBRE TRANSMISSION	446
Chapitre I.- Quelle reconnaissance pour quel statut?	447
Section I.- Des étapes encore nécessaires à la reconnaissance juridique de l'Entreprise agricole.....	447
§1.- Le statut du fermage, obstacle préexistant	447
A) Les obstacles d'ordre juridique à la reconnaissance de l'entreprise	449
1) Rigidité des dispositions applicables au statut du fermage	
2) Aspects fondamentaux du contrôle des structures	450
a) Des dispositions civiles	450
b) Des dispositions fiscales	451
c) Des dispositions pénales	452
2) Aspects fondamentaux du contrôle des structures	453
B) Un droit d'ordre public.....	458
§2.- La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, une réforme à compléter	464
A) Les atouts du fonds agricole, nouvel outil juridique.....	464
1) Une institution comparable au fonds de commerce	464
a) Caractéristiques des deux fonds	467
b) Mode d'utilisation des deux fonds.....	475
2) Une institution à associer au bail cessible hors cadre familial.....	490
B) Les insuffisances du fonds agricole, remède limité	493
Section II.- Propositions en vue d'un véritable statut pour l'Entreprise Agricole	495
§1.- La consolidation du régime juridique du "bail cessible"	497
§2.- La libre cessibilité du bail rural "classique" lors d'une cession de fonds agricole, avec maintien de la reprise pour exploiter.....	503
§3.- Un fonds agricole par entreprise agricole.....	506
Conclusion du Chapitre Premier	510
Chapitre II.- Les conséquences de la reconnaissance de l'Entreprise Agricole sur la transmission .	512
Section I.- Transmission d'un fonds "de droit commun"	512
§1.- Une transmission "en bloc"	514
§2.- La transmission d'une Entreprise sécurisante pour les créanciers	516
Section II.- Vers la transmission d'un fonds universel	517

§1.- L'incorporation des droits incorporels cessibles dans le fonds agricole	517
A) Quelles conséquences à l'inclusion conventionnelle des créances dans la composition du fonds agricole?	518
B) Quelles conséquences théoriques à l'inclusion conventionnelle des dettes dans la composition du fonds agricole?	521
1) Du côté des sûretés.....	521
2) Du côté du cessionnaire du fonds agricole	521
C) Quelles conséquences pratiques à l'inclusion conventionnelle des dettes dans la composition du fonds agricole?	522
1) Du côté de l'exploitant agricole cédant	522
2) Du côté du cessionnaire du fonds agricole	522
3) Du côté du créancier de l'exploitant cédant	522
D) Quelles conséquences juridiques à la cession des dettes incluses dans la composition du fonds agricole?	523
1) Du côté du principe d'incessibilité des dettes.....	523
2) Du côté du principe d'unité du patrimoine.....	523
§2.- L'incorporation des contrats cessibles dans le fonds agricole	524
A) Les contrats servant à l'exploitation	524
B) Les contrats servant à l'exploitation devant être cessibles	525
1) La LOA du 5 janvier 2006 (article L311-3 du code rural) exclut les contrats non cessibles du fonds Agricole.....	525
2) La LOA du 5 janvier 2006 (article L311-3 du code rural) inclut dans le fonds agricole l'ensemble des contrats cessibles	528
a) Concernant les contrats "Natura 2000.....	529
b) Concernant le bail cessible.....	530
§3.- L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole.....	531
A) Avantages du principe d'incorporation des immeubles au fonds	533
1).. L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait les problèmes de qualification de la nature juridique mobilière ou immobilière de certains de ses éléments	534
a) Les plantations réalisées avec autorisation du bailleur	534
b) Les bâtiments construits avec autorisation du bailleur	534
c) Le matériel, soit bien meuble rattaché au fonds agricole, soit immeuble par destination exclu du fonds agricole	535
2) L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait certains problèmes de qualification de	

la nature juridique propre ou commune de certains de ses éléments	536
3) L'incorporation des immeubles dans le fonds agricole résoudrait les problèmes de financement des exploitants en faire-valoir direct	537
B) Le fondement de l'incorporation des immeubles dans le fonds agricole en tant qu'éléments constitutifs mais non nantissables	538
Conclusion du Deuxième Chapitre	541
Conclusion du Deuxième Titre	543
Conclusion Générale.....	545
Annexes	549
Bibliographie	609
Table des matières.....	638