HAL
open science

La transmission de l'entreprise agricole en société

Benoît Grimonprez

To cite this version:

Benoît Grimonprez. La transmission de l'entreprise agricole en société. Droit & Patrimoine, 2017, 272, pp.34. hal-01593284

HAL Id: hal-01593284

https://hal.science/hal-01593284

Submitted on 26 Sep 2017

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.

- LA TRANSMISSION DE L'ENTREPRISE AGRICOLE EN SOCIÉTÉ

LA SOCIÉTÉ, COMME OUTIL DE TRANSMISSION DE L'ENTREPRISE AGRICOLE, SUSCITE À LA FOIS FASCINATION ET MÉFIANCE. EN CETTE TECHNIQUE JURIDIQUE REPOSENT LES ESPOIRS DE SIMPLIFICATION ET D'UNIFICATION DE LA CESSION DU PATRIMOINE PRODUCTIF. MAIS DERRIÈRE LE VOILE DE LA PERSONNALITÉ MORALE, SE CACHE UNE RÉALITÉ PLUS NUANCÉE, TANT LES LIENS QUI UNISSENT LES HOMMES À LA TERRE NE SONT PAS TOUJOURS SOLUBLES DANS LA FICTION SOCIÉTAIRE.

BENOÎT GRIMONPREZ

PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ DE BOURGOGNE

Taux d'intérêt. - La transmission de l'entreprise agricole sous forme individuelle a fait l'objet de nombreux travaux, relevant tous l'imperfection du droit en la matière (1) . Bizarrement peu de réflexions se sont penchées sur les cessions d'exploitations par la voie sociétaire alors même que l'usage s'en répand en pratique. Un tel silence peut avoir deux explications : soit la mise en société résout absolument tous les problèmes liés à l'aliénation de l'entreprise, soit, au contraire, elle n'en solutionne aucun. La vérité se situe à mi-chemin entre ces deux propositions : l'utilisation de la société simplifie le régime de la transmission, sans pour autant éliminer la complexité inhérente à la substance de l'exploitation agricole.

Phénomène de mode. - L'intérêt d'approfondir le sujet est d'autant plus grand que le recours aux sociétés se systématise. Sitôt que l'exploitation agricole prend une dimension collective, la forme sociétaire est privilégiée, au lieu d'une situation de coexploitation souvent fuie (2) . Il n'est qu'à rappeler sommairement les multiples fonctions reconnues à la création d'une personne morale : organisation du pouvoir au sein de l'entreprise, répartition des droits et obligations financières entre les membres, préservation du patrimoine familial contre l'éclatement au moment de la succession de l'exploitant, attrait et association d'investisseurs, moyen de transmettre progressivement l'entreprise d'une génération à une autre, fiscalité avantageuse... Sans oublier l'éviction, jusque-là, de la plupart des instruments de régulation du foncier rural. Mais cette présentation sans nuage des mérites des sociétés agricoles n'éclipse-t-elle pas certaines facettes, plus sombres, de la matière ? En se généralisant, le phénomène sociétaire n'entraîne-t-il pas un bouleversement profond du droit rural, historiquement élevé sur des bases foncières ?

***Summa divisio.* -** Une exploitation agricole se définit traditionnellement par rapport à son substrat immobilier : le fonds de terre et les bâtiments d'exploitation agrègent à eux les autres éléments mobiliers, corporels ou incorporels (3) . Le régime de sa transmission est donc essentiellement marqué par les contingences immobilières. Au contraire, la création d'une société dématérialise et *« ameublit »* les biens de l'exploitation, désormais représentés par des

titres sociaux. Aussi l'immeuble, une fois maîtrisé par une société, devient-il pure abstraction qui disparaît de la scène juridique, notamment lorsque l'entreprise change de mains à travers la seule cession des parts dans le capital social. Certes le droit rural encourage l'agriculture de groupe depuis de nombreuses années, mais a-t-il au final les moyens de la réguler ?

Degrés d'intégration. - La description théorique omet de dire qu'il existe, en pratique, des degrés variables de mise en société. La situation dans laquelle le foncier est entièrement placé dans le patrimoine de la personne morale fait encore figure d'exception. La loi n° 2017-348 du 20 mars 2017 (4) y a même apporté de notables restrictions, en obligeant certains groupements ayant pour objet l'exploitation (société civile d'exploitation agricole [SCEA], sociétés commerciales) à rétrocéder à des sociétés purement foncières les immeubles agricoles dont ils s'emparent (C. rur., art. L. 143-15-1) (5) . Par cette contrainte, la volonté du législateur a été de conserver le modèle classique, où les biens mis en valeur par la société continuent d'appartenir à ses associés personnes physiques. Il s'ensuit, dans cette hypothèse, que la transmission de l'outil de production est toujours composite : elle nécessite l'aliénation, d'un côté, des droits sociaux et, de l'autre, du lien au foncier (I). La cession *« homogène »* de l'entreprise n'advient donc que lorsque la société maîtrise l'ensemble du capital productif, situation que le droit rural se fait fort dorénavant de mettre en lumière (II).

I - LA CESSION COMPOSITE DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

Dualisme juridique. - Dans ce premier schéma, tout ou partie des biens affectés à l'exploitation reste dans le patrimoine personnel des associés qui conservent la qualité d'exploitant. La société se contente de mettre en valeur les biens par le biais d'un contrat de jouissance dénommé *« mise à disposition »*(C. rur., art. L. 411-2 et L. 411-37). La situation génère une forme de transparence car il est tenu compte, au sein du groupement, du statut et de l'activité des associés (6) . Le constat s'accentue même au stade de la transmission de l'entreprise, dans la mesure où elle va supposer, en sus de la cession des parts sociales, la mutation des actifs professionnels de ses membres. Deux cas doivent alors être nettement distingués : celui où l'associé est propriétaire des biens exploités par la société (A), et celui où il n'en est que locataire (B).

A - MUTATION DE PROPRIÉTÉ DU CAPITAL PRODUCTIF

Scission. - Nonobstant la forme sociétaire de l'exploitation, la cession de l'outil de production passe, en l'occurrence, par le transfert de propriété des immeubles figurant dans le patrimoine du ou des associés cédants. En découle la nécessité d'établir plusieurs actes de cession distincts - pour les droits sociaux et pour les éléments immobiliers -, au prix d'une certaine schizophrénie juridique.

Mutation immobilière : formalisme. - Qu'elle soit onéreuse ou gratuite, l'aliénation de la propriété des parcelles supportant l'exploitation obéit au régime des actes immobiliers. Celui-ci peut, à première vue, représenter une

contrainte pour les parties, tenues d'observer le formalisme imposé pour ce type d'opération (acte notarié, mention à la publicité foncière) et de s'acquitter des droits de mutation correspondants. Surtout, la transmission de l'immeuble rural est assujettie aux mécanismes d'ordre public de régulation du foncier, lesquels peuvent, le cas échéant, faire barrage au projet de reprise. Sauf à avoir lieu dans le cercle familial (jusqu'au 4e degré), l'aliénation des biens à usage agricole entre en principe dans le champ d'application du droit de préemption de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER ; C. rur., art. L. 143-1). La perspective peut clairement empêcher le cédant de valoriser comme il l'entend son capital productif, dès lors que plane l'éventualité d'une intervention de la SAFER avec demande de révision du prix (C. rur., art. L. 143-10).

De même, s'il compte l'exploiter, l'acquéreur du bien doit passer l'examen du contrôle des structures, lequel est applicable à toute installation, tout agrandissement ou réunion d'exploitations (C. rur., art. L. 331-2). Une autorisation administrative pourra donc s'avérer nécessaire si le candidat à la reprise ne dispose pas des diplômes ou de l'expérience requise, ou s'il excède en superficie le seuil de surface prévu par le schéma directeur régional des exploitations agricoles. À moins que puisse être revendiqué le bénéfice du régime de la déclaration si le bien agricole a été reçu par donation, vente ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus (C. rur., art. L. 331-2, II) (7) .

Remarque : La transmission de l'exploitation agricole a beau être envisagée économiquement comme un tout, la dualité des actes de cession invite à prendre certaines précautions du fait des incertitudes qui affectent le sort de la mutation immobilière. On subordonnera donc la perfection du contrat de cession de parts sociales à la réalisation effective du transfert de l'immeuble.

Mutation immobilière : garanties. - Le canal de la vente immobilière présente certains avantages pour le repreneur de l'exploitation, qui trouvera dans ce régime matière à plus de sécurité juridique. Outre la présence d'un officier public chargé d'instrumenter l'acte, l'acquéreur immobilier bénéficie de mesures protectrices que la loi n'a de cesse de multiplier. L'acquéreur est, par exemple, créancier des obligations d'information spécifiquement attachées à la vente d'immeuble. On songe en particulier aux révélations concernant les servitudes occultes, et plus généralement, les obligations environnementales qui affectent la manière de produire sur un fonds (C. civ., art. 1638) (8) . Nul doute que le recensement et la déclaration, dans l'acte de mutation, des innombrables charges qui grèvent l'usage du foncier sont des éléments précieux pour le futur exploitant des lieux. L'acquéreur immobilier jouit encore de toutes les garanties offertes par la loi en cas de *« défauts »* de la chose vendue (C. civ., art. 1604 et s.) : garantie d'éviction, des vices cachés, voire responsabilité pour défaut de conformité. C'est bien en vertu de la nature immobilière (et matérielle) de l'objet aliéné que l'acheteur est titulaire de ces actions inhérentes à l'utilité concrète de la chose transmise (9).

B - MUTATION DE JOUISSANCE DU CAPITAL PRODUCTIF

Cessibilité entravée du bail rural. - Un autre cas extrêmement répandu est celui où les terres et les bâtiments sont détenus en fermage par l'un des associés qui les met à disposition du groupement auquel il participe (C. rur., art. L.

411-37). La reprise d'une telle exploitation ne pourra, la plupart du temps, se faire qu'à travers la poursuite des baux qui assurent l'assise foncière de la production. Or ces contrats ne peuvent pas en principe librement circuler. Le statut du fermage limite la cessibilité des baux ruraux ordinaires au *« partenaire de vie »* du fermier et à ses descendants (C. rur., art. L. 411-35). Il s'ensuit, *a contrario,* que le locataire ne peut pas espérer transférer son titre au cessionnaire de la société s'il est étranger au cercle familial. Seule une négociation avec le bailleur peut alors permettre de sortir de l'impasse : soit pour convertir le contrat en bail rural cessible hors du cadre familial (C. rur., art. L. 418-1), soit pour parvenir à une résiliation amiable suivie de la conclusion d'un nouveau bail au profit du successeur dans le fonds.

Perturbateur sociétaire. - L'exploitation sous forme sociétaire est un facteur qui parfois gêne la transmission des baux. En effet, le fermier n'a pu faire exploiter les biens loués par le groupement qu'au moyen d'une mise à disposition, dans les conditions de l'article L. 411-37 du Code rural et de la pêche maritime (10) . Ces dernières sont intransigeantes : il est notamment fait obligation au preneur d'être associé de la société et de continuer à se consacrer à l'exploitation des biens durant toute la durée de la mise à disposition. Or il n'est pas rare, surtout en présence de copreneurs vivant maritalement, que l'un d'eux cesse en cours de bail de participer aux travaux de culture. Maintes fois révélé en jurisprudence, le risque est que le bailleur tire motif de ce désengagement pour s'opposer à la cession du bail, lorsqu'elle est sollicitée au bénéfice du descendant du couple d'agriculteurs (11) . Pour les cédants d'une entreprise en société, la contrainte est alors de tous rester associés exploitants effectifs jusqu'au moment de transférer le bail. Une échappatoire existe cependant, introduite par la loi du 13 octobre 2014 (12) à l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime : il s'agit de la possibilité pour le copreneur encore actif de demander au bailleur la *« réduction »* du bail par l'éviction du copreneur passif. Cette résiliation partielle de la convention de jouissance permet de continuer à respecter les règles de la mise à disposition sociétaire et, par ricochet, de garantir la transmissibilité des baux.

Catalyseur sociétaire. - Ces péripéties évitées, l'instrument sociétaire peut aussi faciliter le changement de titulaire du bail. Sur un plan administratif, le cessionnaire du bail doit justifier être en conformité avec le contrôle des structures (13) . Mais la jurisprudence précise que s'il projette, dès le départ, d'exploiter les biens loués au travers d'une société, c'est cette dernière qui doit, le cas échéant, obtenir l'autorisation d'exploiter (14) . La solution profite au cessionnaire, lequel est personnellement dispensé d'effectuer les formalités administratives dès lors que la société dont il rachète les parts, en sa qualité d'exploitante, s'en est régulièrement acquittée (15) .

Au plan économique, on ne peut qu'être frappé par le décalage qui existe entre la relative liberté de transmission du capital de la société et la prohibition qu'impose le statut du fermage à l'égard de la cession des baux ruraux. D'un côté, en effet, les parts sociales sont dans le commerce juridique : à condition de respecter les statuts du groupement, elles peuvent être cédées et surtout librement évaluées, en intégrant donc de façon occulte la valeur du lien au foncier (16) . En pratique, il est impossible de déjouer ce genre de stratégies de rétribution du bail étant donné l'absence de marché des parts de sociétés permettant de connaître leur valeur vénale (17) .

D'un autre côté, il semble parfaitement archaïque de continuer à paralyser la cession des baux lorsqu'elle doit se réaliser au profit du repreneur de l'entreprise agricole. Le 105e Congrès des notaires de France avait, en 2009 (18) , avancé l'idée de rendre, par principe, cessibles tous les baux ruraux dès lors qu'ils s'accompagnaient de la création d'un fonds agricole. La généralisation de l'instrument sociétaire a fait tomber la proposition en désuétude. La preuve est faite en matière commerciale que les transmissions d'entreprises en société délaissent la cession du fonds de commerce pour celle des parts sociales, beaucoup plus simple à mettre en œuvre. Il faudrait donc imaginer, dans un futur désirable, que les baux à ferme puissent muter à l'unisson des opérations de cession de contrôle des sociétés, au profit de l'associé qui est sur le point de recueillir la majorité du capital social.

II - LA CESSION HOMOGÈNE DE L'ENTREPRISE AGRICOLE

Patrimoine d'affectation. - Encore marginale, l'hypothèse dans laquelle la société maîtrise l'ensemble des biens dédiés à l'exploitation tend à se développer (19) . Elle suscite d'ailleurs la défiance des pouvoirs publics qui y voient une manœuvre d'accaparement occulte du foncier agricole (20) . Au-delà des anathèmes, les comportements méritent d'être décryptés. Tantôt la société se rend propriétaire des immeubles par voie d'acquisition ou d'apport (21) ; tantôt elle profite directement du bail, soit que le bailleur accepte d'emblée de le conclure à son nom, soit qu'il donne son agrément à l'apport en société du titre conformément à l'article L. 411-38 du Code rural et de la pêche maritime. Dans toutes ces configurations, les intérêts économiques et patrimoniaux fusionnent, la société représentant l'universalité de droit, tant fantasmée par la doctrine, capable de donner son unité à l'entreprise agricole. Mais la réalité ne se laisse pas enfermer dans des modèles théoriques. Bien souvent, une pluralité de sociétés est choisie pour conserver et faire fructifier les immeubles. Le couple groupement foncier agricole (GFA) et société d'exploitation en est l'exemple topique, avec la remarque que, dans ce cas, la transmission globale de l'exploitation suppose accomplie la cession des parts de chacune des entités.

Clair-obscur. - Notre postulat sera qu'une personne morale concentre tous les actifs immobiliers de l'entreprise qu'elle détient directement, ou indirectement par le biais d'un bail rural. La simple cession des droits sociaux suffit alors à assurer la transmission instantanée ou progressive de l'entreprise. Toute l'originalité de la méthode est contenue dans le principe d'opacité de la personnalité du groupement, qui vaut tant pour les biens détenus par la société (A) que pour les membres qui la composent (B). Or, le législateur s'évertue à atténuer sa portée en levant le voile sur les réalités dissimulées par les mutations de droits sociaux.

A - OPACITÉ DE LA SOCIÉTÉ QUANT AUX BIENS

Mobilisation générale. - Par *« transmission des unités de production »*, on entend ici la cession des parts sociales, qui sont des biens à caractère mobilier, y compris dans les sociétés dont l'objet principal est la propriété immobilière (C. civ., art. 529) (22) . Sauf exception (23) , ces droits incorporels ne sont pas assimilables aux immeubles présents dans l'actif social. Les deux catégories de biens sont séparées par toute une organisation du

groupe destinée à répartir les pouvoirs politiques et financiers de chacun des membres. La raison théorique se trouve dans la notion même de *« personne morale »* qui, sous couvert de maîtrise individuelle de son patrimoine, représente le vecteur d'une propriété (ou d'une jouissance) collective (24) . D'où aussi la nature profondément originale des parts sociales (25) dont le régime, à la différence de la propriété immobilière individuelle, est marqué par une faible liberté de disposer - surtout dans les sociétés de personnes.

Biens éminemment spéciaux, les parts sociales dépendent, pour les règles de leur cession, du type de contrat de société. En présence de sociétés civiles agricoles (GFA, GAEC, exploitation agricole à responsabilité limitée [EARL], etc.), la cession des titres ne peut en principe se faire qu'avec l'agrément de tous les associés ; à moins que les statuts conviennent que l'agrément sera donné par une décision majoritaire des associés ou par les organes de direction (C. civ., art. 1861). Si des dérogations sont possibles pour les aliénations consenties à des associés ou des membres de la famille du cédant, l'agrément s'impose lorsque le candidat à l'acquisition est un *« étranger »*. À l'intérieur d'un GFA, la liberté de choisir son cocontractant est aussi fortement réduite. Les statuts sont tenus de prévoir un droit de préférence au profit des membres de la société autres que les personnes morales ; de même qu'ils peuvent accorder un droit de priorité aux associés participant à l'exploitation des biens du groupement, notamment au travers d'un bail (C. rur., art. L. 322-4).

Capacité d'abstraction. - La transmission, par voie sociétaire, de l'entreprise agricole s'émancipe donc de la tutelle du droit immobilier. Pour cause, aucune discontinuité n'affecte les droits relatifs aux immeubles de la personne morale. C'est à l'intérieur de la *« collectivité propriétaire »* que le changement s'opère. Une conséquence notable est que les obligations d'information en principe dues à l'acquéreur immobilier (servitudes) ne naissent pas. Le cessionnaire des parts sociales est, tout au plus, créancier de l'obligation générale d'information énoncée par le Code civil, et dont le contenu demeure pour le moins vague (C. civ., art. 1112-1). De surcroît, les garanties légales relatives aux qualités de la chose vendue sont réduites à la portion congrue, l'aliénation n'ayant pas pour objet direct les biens matériels à usage agricole (terres, bâtiments, équipements, etc.). Il n'y a que si les droits sociaux se révèlent inaptes à satisfaire leur titulaire qu'une éventuelle garantie peut jouer ; ce qui concerne, pour la plupart des clauses de garantie, la révélation d'un éventuel passif (occulte). Cette sécurité, exclusivement financière, s'avère bien faible pour celui qui reprend une entreprise agricole couvrant souvent des surfaces considérables.

Immobilisation par destination ? - Traditionnellement, l'opération consistant à modifier la répartition du capital d'une société échappe au regard inquisiteur des instruments de régulation du foncier rural (26) . Parce que ne sont pas en lice des biens immobiliers, la SAFER n'a pas vocation à manifester ses prérogatives légales. Cependant, l'ampleur prise par le phénomène a provoqué la réaction du législateur dans le sens d'une extension de la surveillance des opérations sociétaires. Celle-ci passe par une plus grande transparence, qui tend à faire de l'*« associé un quasi-propriétaire d'une quote-part de l'actif social »* (27) .

Un premier volet du contrôle réside dans l'obligation de déclarer à la SAFER l'ensemble des mutations *« d'actions ou parts de sociétés ayant principalement pour objet l'exploitation ou la propriété agricole »*, qu'elles aient lieu à titre gratuit ou à titre onéreux (C. rur., art. L. 141-1-1). Certes la formalité est seulement informative, dans la

mesure où elle n'ouvre qu'exceptionnellement la voie à la préemption. Elle permet, cela dit, à la SAFER de scruter les mouvements d'associés avec la connaissance fine des biens immobiliers convoités (28) .

Extrapolant la transparence, la loi a voulu offrir à la SAFER le droit de préempter en cas d'aliénation de parts sociales. *De lege lata,* seules les mutations concernant l'intégralité des titres de sociétés à objet agricole (exploitation ou propriété) confèrent à la SAFER un droit de préemption, et à la condition que son intervention poursuive l'objectif d'installation d'un agriculteur (C. rur., art. L. 143-1, al. 6). Parfaitement soutenable, l'idée est en l'occurrence que le transfert des parts sociales occasionne celui de l'ensemble du capital productif. Pouvant redevenir individuelle, la maîtrise des biens est à la portée de la SAFER, qui sera par la suite capable de les rétrocéder à un nouvel exploitant. Beaucoup plus délicate à concevoir, la préemption d'une fraction seulement des parts sociales figurait dans la loi n° 2017-348 du 20 mars 2017 relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles, avant que le Conseil constitutionnel ne la censure (29) . Les Sages ont estimé que les conditions auxquelles la préemption était subordonnée n'étaient pas suffisantes pour garantir à la SAFER qu'elle puisse remplir ses objectifs légaux d'installation, de maintien ou de consolidation d'exploitations agricoles (30) .

À la différence de l'indivision où chaque indivisaire est propriétaire d'une quote-part indivise du bien, les titres de société (même foncière) ne représentent pas une fraction de l'actif social. On peut l'expliquer par la nature véritablement collective de la propriété des biens possédés par le groupe, qui fait qu'aucun des associés n'a de droit direct sur la chose elle-même (31) . L'absence de lien entre les personnes associées et les biens sociaux (32) tient à distance l'organe de régulation du foncier qu'est la SAFER.

B - OPACITÉ DE LA SOCIÉTÉ QUANT AUX PERSONNES

Absence de changement d'exploitant ? - En vertu de l'opacité de la personne morale, les mouvements de parts sociales ne sont pas censés entraîner de changement d'exploitant, qualité que seule la société possède (33) . La Cour de cassation infère, dans ce cas, que la prohibition des pas-de-porte de l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime n'a pas vocation à s'appliquer. En effet, la société restant titulaire du droit au bail, la cession y compris de la totalité des parts sociales peut donner lieu à négociation, avec prise en compte de la valeur d'usage du foncier (34) .

Au regard de la réglementation du contrôle des structures, la solution est différente. Le dispositif administratif se méfie depuis toujours des prises de participation sociétaire qu'il suspecte - à raison - de dissimuler des transmissions d'entreprises. Le contrôle des mouvements de parts sociales avait un temps été supprimé (35) . Il est redevenu actif avec le décret n° 2015-713 du 22 juin 2015 ayant créé le nouvel article R. 331-1 du Code rural et de la pêche maritime : selon ce texte, l'associé qui participe effectivement et de manière permanente aux travaux agricoles au sein de la société est regardé comme mettant en valeur l'ensemble des unités de production du groupement. Concrètement, une personne qui prend une participation dans une société en tant qu'associé exploitant est considérée comme s'installant ou agrandissant son exploitation (C. rur., art. L. 331-1-1). En fonction de ses

compétences personnelles (diplôme ou expérience) et des surfaces concernées, l'associé entrant peut donc devoir solliciter personnellement une autorisation administrative d'exploiter (C. rur., art. L. 331-2, I). Ainsi, il n'est théoriquement plus possible de prendre le contrôle - instantanément ou progressivement - d'une société agricole sans l'aval de l'autorité administrative.

Remarque : Assujettis au contrôle des structures, les protagonistes peuvent quand même trouver refuge dans le régime dérogatoire de la déclaration (C. rur., art. L. 331-2, II). À condition que la société (peu importe sa forme) soit constituée exclusivement entre les membres d'une même famille (jusqu'au troisième degré inclus), les parts transmises sont assimilées à des *« biens de famille »* éligibles au régime déclaratif (36) .

En définitive, seules demeurent encore opaques, ou occultes, aux yeux de l'État, les participations purement financières de la part d'investisseurs ne prenant pas part aux travaux agricoles (37) . Cet angle mort de la réglementation expose certains types de sociétés (SCEA) à des opérations de rachat de la part de non-agriculteurs (personnes morales), tentés de déléguer la culture à des salariés ou des entrepreneurs de travaux agricoles. Dans la rigueur des principes, le contrôle étatique n'a pas même à jouer en présence d'une cession de la totalité des parts sociales au profit d'un unique cessionnaire qui n'exploite pas personnellement. Parce qu'en pareille occurrence, la société est la seule à avoir la qualité d'exploitant et à en répondre vis-à-vis de l'Administration.

Statu quo ? - À mesure que l'instrument sociétaire prend de l'essor, notamment pour transmettre les exploitations agricoles, sa face cachée apparaît, avec des difficultés juridiques d'un genre nouveau, conséquences d'une transparence qui s'accroît. L'omniprésence, qui se profile, des personnes morales dans les campagnes nous presse à définir, en droit rural, le statut de l'agriculteur et le statut de la terre.

Notes bibliographiques

(1) H. Bosse-Platière, De l'exploitation à l'entreprise agricole : déclin ou renouveau du droit rural ?, RD rur. 2010, dossier, 10 ; J. Hudault, La problématique juridique de l'exploitation agricole individuelle de type familial en droit français et communautaire : blocages et solution souhaitable, *in* Face au droit rural et à ses pratiques, Paris, L'Harmattan, 2001, p. 183.

(2) B. Grimonprez, La coexploitation agricole, *in* Mélanges R. Le Guidec, LexisNexis, 2014, p. 673.

(3) J.-Cl. Baux ruraux, *V°* L'exploitation agricole dans le droit rural, 2015.

(4) L. n° 2017-348, 20 mars 2017, relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles et au développement du biocontrôle, JO 21 mars.

(5) B. Grimonprez, SAFER et sociétés : trois mariages et un enterrement, DPEA, Bull. avr. 2017, p. 1.

(6) Le propriétaire ou le fermier qui met à disposition doit continuer à se consacrer personnellement aux travaux sur le bien loué (C. rur., art. L. 411-2 et L. 411-37).

(7) À noter que l'une des conditions de ce régime est que les *« biens transmis doivent avoir été détenus par le parent ou allié concerné depuis neuf ans au moins »*, ce qui est parfaitement compatible avec le fait que les biens aient été préalablement exploités par une société agricole (C. rur., art. L. 331-2, II).

(8) B. Grimonprez, La transmission de l'exploitation agricole à l'épreuve des obligations environnementales, JCP N 2017, n° 12, 1141.

(9) V. comparativement, lorsque seules des parts sociales sont cédées, *infra*.

(10) Pour les groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC), C. rur., art. L. 323-14.

(11) Cass. 3e civ., 14 févr. 2012, n° 10-28.804 ; Cass. 3e civ., 27 mars 2013, n° 12-15.307 ; Cass. 3e civ., 15 oct. 2014, n° 12-28.744.

(12) L. n° 2014-1170, 13 oct. 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, JO 14 oct.

(13) Cass. 3e civ., 14 avr. 2016, n° 15-15.781.

(14) Cass. 3e civ., 4 mars 2009, n° 08-13.697 ; Cass. 3e civ., 27 mai 2009, n° 08-14.982. Même sens, v. Instr. tech. DGPE/SDPE/2016-561, 7 juill. 2016 : texte selon lequel, en cas de mise à disposition faite par un associé entrant, seul le groupement est astreint de demander une autorisation d'exploiter.

(15) Même solution en cas de reprise d'un bien loué lorsqu'elle est envisagée dans le cadre d'une société, v. Cass. 3e civ., 6 oct. 2016, n° 15-20.308 (pour un GAEC).

(16) Ce que prohibe, en théorie, l'article L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime. Sur ces manœuvres, v. : S. Barral, S. Loveluck, S. Pinaud, Le pas-de-porte en agriculture, marqueur de la dérégulation foncière et de la financiarisation des exploitations, Vertigo, Vol. 17, n° 1, mai 2017.

(17) Il faudrait établir la majoration de plus de 10 % de la valeur vénale des parts sociales pour tomber sous le coup de la prohibition (C. rur., art. L. 411-74).

(18) 105e Congrès des notaires de France, Propriétés incorporelles, Lille, 2009. *Adde* H. Bosse-Platière, De l'exploitation à l'entreprise agricole : déclin ou renouveau du droit rural ?, précité, n° 34.

(19) Elle représenterait 13 % du marché en surfaces, selon la Fédération nationale des SAFER.

(20) L. n° 2017-348, 20 mars 2017, précité.

(21) Possibilité justement réduite par la loi du 20 mars 2017 obligeant certaines sociétés (SCEA) à rétrocéder au bénéfice de sociétés foncières les biens immobiliers qu'elles acquièrent, v. C. rur., art. L. 143-15-1.

(22) C. civ., art. 529 : *« Sont meubles par la détermination de la loi les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendant de ces entreprises appartiennent aux compagnies ».*

(23) C. rur., art. L. 331-2, II : *« Pour l'application du présent II, les parts d'une société constituée entre les membres d'une même famille sont assimilées aux biens qu'elles représentent ».*

(24) G. Marty et P. Raynaud, Droit civil, Les biens, Sirey, 2e éd., 1980, n° 36. V. en ce sens, M. Planiol, Traité élémentaire de droit civil, t. 1, LGDJ, 9e éd., 1922, n° 3017 : pour qui le concept de *« personnalité morale »* relève d'une *« conception simple, mais superficielle, qui cache aux yeux la persistance jusqu'à nos jours de la propriété collective à côté de la propriété individuelle ».*

(25) R. Savatier, Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui, Dalloz, 1959, n° 516 : *« Entre le droit personnel et le droit réel se place l'essentiel du bien de l'associé : sa vocation à la vie sociale, dans la personnalité interne de la société. La part sociale est un droit incorporel, en marge de la classique distinction bipartite ».*

(26) Ripert avait, en son temps, prévenu du danger d'assimiler parfaitement personnes physiques et personnes morales : les personnes morales, dit-il, *« agiront comme de simples particuliers, se mêleront aux transactions privées à égalité de jeu. N'est-ce pas le meilleur moyen de dissimuler leur puissance que de les confondre dans la foule ? »* (G. Ripert, Aspects juridiques du capitalisme moderne, LGDJ, 1951, n° 30).

(27) G. Goffaux-Callebaut, Rép. sociétés Dalloz, V° Part sociale, n° 16.

(28) La déclaration doit, en effet, indiquer *« la désignation cadastrale des parcelles (...) dont la société dont les parts sont cédées est propriétaire ou qu'elle exploite, leur localisation, le cas échéant la mention de leur classification dans un document d'urbanisme ou l'existence d'un mode de production biologique »* (C. rur., art. R. 141-2-1, al. 1er).

(29) Cons. const., 16 mars 2017, n° 2017-748 DC.

(30) B. Grimonprez, SAFER et sociétés : trois mariages et un enterrement, précité.

(31) A. Testart, Propriété et nonpropriété de la terre, Études rurales, 2003, p. 209, n° 20 : *« Dans ce cas, il s'agit bien d'une véritable propriété collective en ce sens qu'elle n'est pas décomposable en autant de quotes-parts que la collectivité comporte d'associés ».*

(32) Si ce n'est la créance de restitution du bien lorsque l'associé en a fait l'apport en nature au groupement.

(33) J. Hudault, Droit rural, Dalloz, 1987, n° 51. Reste toutefois que pour apprécier les conséquences d'une reprise partielle, le juge peut prendre en compte les terres exploitées par le locataire dans le cadre de sociétés dont il est l'associé exploitant, Cass. 3e civ., 23 mai 2012, n° 11-17.281, RD rur. 2012, comm. 58, obs. S. Crevel.

(34) Cass. 3e civ., 7 juill. 2004, n° 03-11585, RD rur. 2004, comm. 86, obs. N. Mallard et J.-M. Gilardeau.

(35) L. n° 2006-11, 5 janv. 2006, d'orientation agricole, JO 6 janv. V. pour illustration, Cass. 3e civ., 22 sept. 2016, n° 15-14.577 : considérant que la cession des parts d'un GAEC ne représente ni une installation, ni un agrandissement, ni une réunion d'exploitation.

(36) Cass. 3e civ., 5 juin 2013, n° 12-18.465.

---

(37) Certains imaginent donc déjà devenir associés d'une société en passant par le statut de non-exploitant, avant de devenir véritablement actifs au sein du groupement : si ce dernier parvient à devenir propriétaire de toutes les unités de production, peu de risques existent que l'associé exploitant se voit refuser l'autorisation d'exploiter (à défaut de preneur en place et de candidature concurrente, v. C. rur., art. L. 331-3-1).