

SCP d'avocat Philippe MEILLIER
1 pl de la Madeleine 62000 Arras



NEWSLETTER 3 : AVRIL-MAI-JUIN 2020

BAUX RURAUX – SOCIETES AGRICOLES

Avant de prendre une position, de mettre en œuvre une action qui aura des répercussions sur votre famille, votre bail, votre entreprise, votre patrimoine... Demandez à votre Avocat une consultation juridique. Vous serez pro-actif, vous éviterez ainsi tout contentieux inutile.



Nos questions-réponses du mois :

-Monsieur BONPERE : *Je viens de faire signer un agrément de cession de bail au profit de mon fils à mon propriétaire. Puis-je désormais céder mes droits sans autre formalité ?*

Notre Réponse : un bail rural est par principe incessible sauf lorsque la cession est sollicitée au profit d'un conjoint, un partenaire pacsé ou un descendant du preneur. Pour que la cession soit régulière, elle doit être préalablement autorisée par le bailleur ou le tribunal paritaire des baux ruraux. Ces autorisations ne suffisent toutefois pas puisque pour être rendue ensuite opposable au bailleur la cession doit lui être dénoncée par courrier recommandé ou par huissier. Cette dernière formalité ne devient inutile que si la cession a été reçue par notaire et que le bailleur y a participé.

-Monsieur TOUBLI : *Je suis exploitant agricole, je souhaite procéder à un échange avec un autre agriculteur pour des raisons d'amélioration de mon parcellaire. Dois-je informer mon propriétaire de cet échange ?*



Notre réponse : vous devez l'informer en amont du processus d'échange par LRAR et surtout conserver l'accusé de réception. Si votre propriétaire n'est pas d'accord, il doit saisir le tribunal paritaire des baux ruraux de son opposition dans le délai de deux mois de la réception du courrier.

-Monsieur TOUBLI : *Si j'omets de notifier cet échange, y a-t-il un risque ?*

Notre réponse : oui, les effets peuvent être redoutables. Votre propriétaire peut s'emparer de ce défaut d'information pour tenter d'obtenir la résiliation du bail s'il démontre que ce défaut d'information lui a causé un préjudice. En outre, et même à défaut de justification d'un préjudice, il pourra tirer parti de cette faute pour s'opposer à une éventuelle demande de cession de bail, notamment lorsque vous voudrez faire valoir vos droits à la retraite.

Vos opérations en droit des sociétés ont un impact sur les baux ruraux.

-Madame DEHEPHIE : *J'exploite en EARL avec mon fils. D'ici peu, je voudrais céder l'exploitation à mon fils. Je voudrais savoir si je peux créer une entreprise de travaux publics et transférer mon matériel d'exploitation dans cette ETA. Selon un conseiller, cette opération présenterait des avantages fiscaux indéniables.*

Notre réponse : Oui vous pouvez procéder de la sorte mais l'opération n'est pas sans risque car droit fiscal et droit rural ne font pas toujours bon ménage. En effet, lorsque vous voudrez céder l'exploitation à votre fils, celui-ci devra remplir un certain nombre de conditions que le tribunal paritaire, saisi en cas de refus du propriétaire devra vérifier. Parmi ces conditions figure la détention personnelle du matériel nécessaire à l'exploitation. Mieux vaut dès lors patienter et procéder à l'apport du matériel à l'ETA après la cession.

-Madame et Monsieur COTIMUT : *nous sommes copreneurs de parcelles et souhaitons créer une EARL. Devons-nous informer le propriétaire de notre projet ? On nous conseille de conférer à Monsieur la qualité d'associé exploitant et à Madame celle d'associée non exploitante pour minorer les cotisations MSA. Qu'en pensez-vous ?*

Notre réponse : Il vous revient d'informer le propriétaire par LRAR dans les deux mois de la mise à disposition des parcelles louées au profit de l'EARL et de surtout conserver la preuve

de cette information dont l'absence pourrait vous être reprochée plusieurs années après, y compris après le renouvellement du bail. En revanche, les statuts doivent prévoir **IMPERATIVEMENT** que Monsieur et Madame seront associés exploitants. Une récente réforme semble autoriser le bailleur à poursuivre la résiliation du bail si tel n'est pas le cas. Si un doute demeure sur la portée de ce texte à défaut d'interprétation définitive par la Cour de Cassation, une jurisprudence constante rappelle que cette situation est constitutive d'une faute qui prive les preneurs du droit de demander la cession de leurs droits à un descendant.



LEGISLATION- REGLEMENTATION

Prorogation des délais pendant la période d'urgence sanitaire ordonnance du 25 mars 2020.

Dans le contexte de l'épidémie, le gouvernement a considéré que la période comprise entre le 12 mars et le 23 juin inclus, devait être qualifiée de « période juridiquement protégée » et que les délais en cours, qui devaient en principe expirer durant cette période, pouvaient en quelque sorte bénéficier « d'une seconde chance ».

En voici deux illustrations :

Droit de préemption du preneur. Le preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du courrier du notaire l'informant des conditions de la vente pour exercer son droit de préemption. Que se passe-t-il en cas de réception d'un courrier du notaire avant la période de confinement ? Exemple : le droit de préemption du preneur purgeait le 15 février. Il disposait donc en principe d'un délai expirant le 15 avril pour préempter. Le législateur a considéré qu'il convenait de tenir compte des contraintes de la période et a donc prorogé le délai de deux mois à compter du 24 juin de sorte que le preneur dispose d'un délai jusqu'au 24 août pour préempter.

Délivrance de congés / Bail rural : Lorsqu'une convention ne peut être résiliée que pendant une période déterminée ou qu'elle est renouvelée en l'absence de dénonciation dans un délai déterminé, cette période ou ce délai sont prolongés de 2 mois après le 24 juin. Ainsi, un bail rural qui arrive à expiration le 30 septembre 2020 devait faire l'objet d'un congé 18 mois avant le terme soit avant le 30 mars 2020 ; le bailleur qui n'aurait pas délivré le congé à bonne date, se voit accorder un délai supplémentaire jusqu'au 24 août 2020.

Ces deux exemples ne sont pas limitatifs et les conséquences de cette ordonnance sont multiples (délai de contestation de congé, de vente en violation du droit de préemption du preneur, de contrôle des structures etc...). N'hésitez pas à nous interroger !

Adaptation des règles relatives au droit des exploitations agricoles en difficulté, compte tenu de l'urgence sanitaire

Nous retenons essentiellement que :

-La date de cessation de paiement est cristallisée au 12 mars 2020. Concrètement, cela signifie que l'état de cessation des paiements est apprécié en prenant en compte l'actif disponible et le passif exigible au 12 mars 2020 ; il n'y a pas lieu de prendre en compte la situation au jour où la juridiction statue.

-Le tribunal judiciaire saisi d'une demande de désignation d'un conciliateur dans le cadre d'un règlement amiable agricole ne pourra refuser au motif que la situation de l'exploitant s'est aggravée depuis le 12 mars 2020.

-La durée des plans de sauvegarde ou de redressement est allongée jusqu'à un délai de 3 ans après la fin de la période d'état d'urgence sanitaire.



JURISPRUDENCE DE LA COUR DE CASSATION

BAUX RURAUX

Cour de Cassation n°19-11451 du 28.05.2020 – agissements fautifs / non-renouvellement d'un bail / date d'appréciation de la faute

Un preneur avait laissé proliférer des mauvaises herbes, des plantes parasites sur des pâtures, dont des chardons, alors que leur éradication était imposée par arrêté préfectoral. Le propriétaire des parcelles a donné congé au preneur sur le fondement de l'article L411-31 en s'appuyant sur un rapport d'expertise. La Cour a relevé qu'au jour du congé le preneur n'avait pas mis en œuvre les travaux de remise en état préconisés par l'expert, qu'il n'était pas fait la preuve d'une contamination par des graines en provenance de terres contigües. Elle a donc considéré que les manquements reprochés au preneur étaient de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds et à justifier le non-renouvellement du bail.

Cour de Cassation n° 19-11446 du 28.05.2020 – cession de bail / conditions / capacité du cessionnaire -situation financière du preneur – contrôle des structures

Des preneurs veulent céder leurs baux à leur fils, ce qui est contesté par les propriétaires.

La Cour autorise la cession en considérant que les intérêts légitimes des propriétaires ne sont pas compromis par la cession projetée au motif que le projet de continuation de l'activité par le candidat cessionnaire est viable, qu'il dispose des moyens matériels et financiers nécessaires, que la situation financière de l'exploitation est bonne et son taux d'endettement limité.

Enfin, la Cour relève que la DDTM atteste que la situation est conforme au schéma directeur régional des exploitations agricoles.

Cour de cassation n°18-24401 du 28 mai 2020 – vente intervenue en méconnaissance d'un droit de préemption

Un viticulteur acquiert, par un acte de vente, la nue-propiété de 3 parcelles. Ce n'est que plusieurs années après, que le preneur, également viticulteur cultivant ces parcelles apprend l'existence de cette vente à la suite du décès de l'usufruitier.



La Cour prononce la nullité de la vente et accorde des dommages et intérêts au preneur après avoir constaté que l'acquéreur de la nue-propiété avait caché au notaire instrumentaire l'occupation réelle de la parcelle qu'il ne pouvait ignorer et observé que le preneur justifiait d'un bail verbal et que le bénéficiaire de la vente ne produisait aucun élément établissant que le preneur avait eu connaissance de la vente avant un rendez-vous chez le notaire, soit 11 ans après la vente.

Cour de Cassation Chambre civile 3 n° 20-40004 du 3 juin 2020 – Bail rural / Bail verbal / Non-atteinte au droit de propriété

Madame U...saisit le tribunal paritaire en reconnaissance d'un bail rural sur des terres appartenant à Monsieur L... qui décède. Les enfants du défunt reprennent l'instance mais soulèvent une question prioritaire de constitutionnalité, qui n'est pas nouvelle au demeurant pour le conseil constitutionnel, à savoir le mode d'établissement et de durée des baux ruraux sont-ils de nature à constituer une privation du droit de propriété ?

La cour de cassation vient confirmer sa position sur deux points :

Tout d'abord elle rappelle que le recours au bail verbal n'est pas interdit ; le recours à l'écrit en facilite la preuve mais n'est pas une condition de validité du bail. Il est fait application dans ce cas du contrat type établi par arrêté préfectoral sans qu'il ne soit porté atteinte de manière disproportionnée au but poursuivi.

Ensuite, elle réaffirme le principe selon lequel les modes d'établissement et de durée des baux ruraux ne constituent pas une privation du droit de propriété, mais une diminution de ses conditions d'exercice, dès lors que son titulaire concède volontairement à un tiers l'usage de son bien. Le législateur poursuit son objectif d'intérêt général de politique agricole tenant à la stabilité des exploitations. L'atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété qui en résulte n'est pas disproportionnée à cet objectif.

PROPRIETE

Cour de cassation n° 19-14156 du 28.05.2020 - GFA / Capacité d'un indivisaire / mesures nécessaires à la conservation d'un bien

Un frère et une sœur sont propriétaires de parcelles données à bail à un GFA. La sœur demande au

GFA de replanter des parcelles pour les remettre en état et obtient sa condamnation sous astreinte à ce faire. Le GFA ne s'étant pas exécuté, la sœur engagea une action en liquidation d'astreinte malgré le refus de son coindivisaire.



La Cour considère qu'au titre de l'article 815-2 du Code civil, tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

L'action engagée, en ce qu'elle a pour objet la liquidation d'une astreinte prononcée en vue d'assurer la remise en état de biens indivis, constitue un acte conservatoire, que tout indivisaire peut accomplir seul.

DROIT DES SOCIETES

Cour de cassation n° 18-18141 du 20.05.2020 - Retrait d'associé / non -respect des règles statutaires / Conséquences au regard d'une procédure collective

Une EARL souscrit des parts dans une coopérative agricole en 1989, 1997, 2007 puis cesse tout apport après cette date. Une procédure collective de la coopérative est ensuite ouverte. La coopérative est mise en liquidation judiciaire. Le liquidateur assigne l'EARL en paiement d'une certaine somme au titre de sa responsabilité dans le passif de la coopérative.

La Cour considère que l'EARL ne démontre pas avoir perdu la qualité d'associé qui ne peut découler de la seule cessation des livraisons des récoltes. Elle ne justifie pas avoir notifié son retrait conformément aux statuts, de sorte que lors de l'ouverture de la procédure collective, l'EARL avait toujours la qualité associé coopérateur, peu importe qu'elle ait cessé tout apport.

AUTORISATION D'EXPLOITER

Conseil d'Etat 6^{ème} chambre n°427122 du 3.04.2020 – parcs éoliens / autorisation d'exploiter / avis du préfet de région / autonomie réelle

Le préfet du département de la Haute-Saône délivre, après avis du préfet de région, à une société une autorisation d'exploiter 7 éoliennes. Une association pour la défense du patrimoine et du paysage demande l'annulation de l'arrêté en application d'une directive européenne selon laquelle : Lorsqu'un projet environnemental est autorisé par un préfet de département autre que le préfet de région, l'avis rendu sur le projet par le préfet de région en tant qu'autorité environnementale doit, en principe, être regardé comme ayant été émis par une autorité disposant d'une autonomie réelle, impliquant notamment qu'elle soit pourvue de moyens administratifs et humains qui lui soient propres.

Le Conseil d'Etat fait droit à la demande de l'association pour la défense du patrimoine et du paysage, au motif que la décision avait été prise par le préfet du département, qui partageait le même service administratif que le préfet de région s'agissant de l'instruction des demandes d'autorisation et des

avis sur demande d'autorisation en matière environnementale.



EXECUTION D'UN CONTRAT

Cour de Cassation 3^{ème} chambre n° 19-17837 du 25 juin 2020 – Contrat de prestation de travaux / Entraide / Nature du contrat

Cet arrêt a le mérite de rappeler que les contrats d'entraide entre agriculteurs est un contrat essentiellement gratuit et que les prestations des parties au contrat doivent être équilibrées et réitérées.

En l'occurrence une EARL avait eu recours à une entreprise pour rendre une parcelle cultivable. A réception de la facture elle en conteste le montant prétendant que les parties étaient unies par un contrat d'entraide puisqu'elle avait elle-même réalisé pour le compte de la société prestataire des travaux.

Le tribunal saisi en 1^{ère} instance avait constaté qu'il s'agissait de travaux d'envergure, nécessitant une mobilisation conséquente en temps, en personnel et en moyens techniques et que pour retenir l'existence d'un contrat d'entraide, il devait subsister un certain équilibre entre les services respectivement offerts, l'entraide gratuite ne pouvant se concevoir en présence de prestations disproportionnées entre elles. Il s'agissait de travaux ponctuels permettant le démarrage de l'activité de l'EARL, ce qui militait là encore en faveur d'un contrat d'entreprise.

La société de travaux produisait des échanges de mail, des attestations de témoins, des suivis GPS pour démontrer la mise à disposition de matériels de transport, des photographies aériennes, la production de tarifs.

La cour d'appel avait quant à elle rejeté la demande de paiement pour insuffisance de preuves et avait refusé d'ordonner une expertise technique.

La cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel, en écartant l'existence d'un contrat d'entraide, et en considérant que les travaux réalisés devaient être payés selon estimation à évaluer par expertise.

FISCALITE

Cour de Cassation Chambre commerciale n° 17-19951 du 24 juin 2020 – GFA /Rachat de parts sociales/ Droits d'enregistrement

Un GFA procède par acte notarié à un rachat de parts et à une réduction de son capital par annulation de ces parts à concurrence de leur valeur nominale.

Cette opération a donné lieu au paiement par le GFA d'un droit d'enregistrement proportionnel au taux de 1.10% sur le montant de la réduction du capital, en application de l'article 746 du code général des impôts.

A la suite d'un contrôle sur place, l'administration fiscale a estimé que l'opération aurait dû être soumise à un droit proportionnel de 5% sur le coût total du rachat en application de l'article 726 du code général des impôts.

La Cour de Cassation saisie du contentieux a fait droit à l'argumentation de l'administration en considérant que le régime des droits réduits visait exclusivement les sociétés par action, inapplicable aux GFA.

