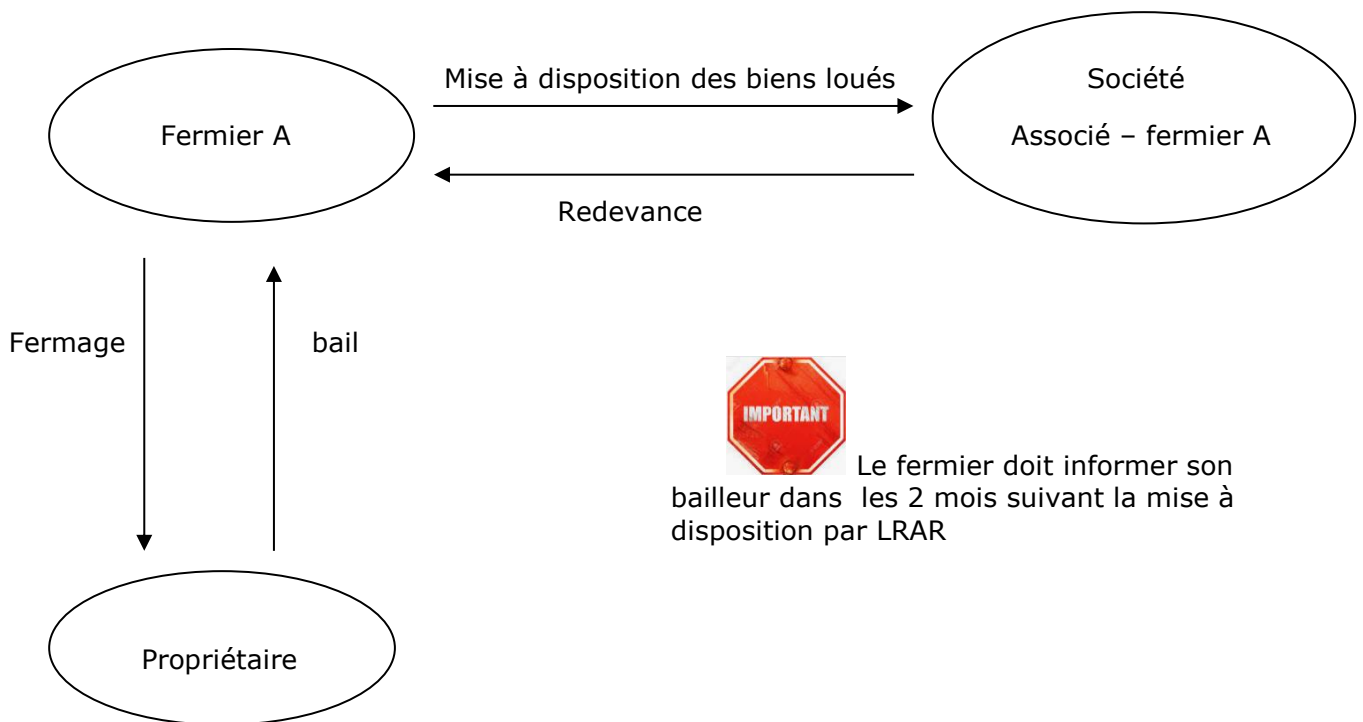


MISE A DISPOSITION ET APPORT A LA SOCIETE

Il est courant que les exploitants agricoles mettent en commun l'exploitation des terres qu'ils louent en créant une société. Quelles sont les démarches à effectuer en tant que fermier ?

1. Mise à disposition des biens loués (article L.411-37 du Code rural)



Conditions

L'article L.411-37 du Code rural prévoit les conditions de la mise à disposition des biens loués à la société. Le preneur, associé d'une société ayant un objet principalement agricole, qu'elle que soit la forme juridique de la société (EARL, SCEA ; les GAEC étant soumis à l'article L.323.14 du Code rural dans les mêmes conditions), pourvu qu'elle ait la personnalité morale et que son capital soit détenu majoritairement par des personnes physiques, pourra mettre à disposition de cette société tout ou partie des biens dont il est locataire.

Depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, la mise à disposition de biens loués est possible au profit de toute personne morale (autre que les sociétés agricoles), si la personne morale à vocation principalement agricole (exemples : associations, sociétés coopératives ou d'intérêt collectif à vocation principalement agricole), que le preneur en est membre et qu'il a obtenu l'accord préalable de son bailleur (L411-37 II Code rural)

Information du bailleur (article L.411.37 du Code rural)

Le fermier devra informer son propriétaire au plus tard dans les 2 mois suivant la mise à disposition par lettre recommandée avec accusé de réception. Il devra indiquer le nom de la société, le Tribunal de Commerce auprès duquel est immatriculée la société et les parcelles mises à la disposition de la société. Il est tenu également d'informer le propriétaire en cas de changement concernant ces éléments ainsi qu'en cas de fin de mise à disposition dans le même délai de 2 mois suivants le changement de situation. En cas de manquement à cette obligation d'information, le bailleur pourra demander la résiliation du bail après défaut d'information à son profit pendant 1 an

suivant mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception d'être informé par son fermier et s'il a été induit en erreur par ces commissions ou irrégularités.

Conséquences de cette mise à disposition

Il faut enfin souligner que cette mise à disposition ne modifie en rien les droits du bailleur. Le preneur et les co-associés seront tenus solidairement de la bonne exécution du bail. En cas de dissolution de la société, le preneur restera locataire des terres.

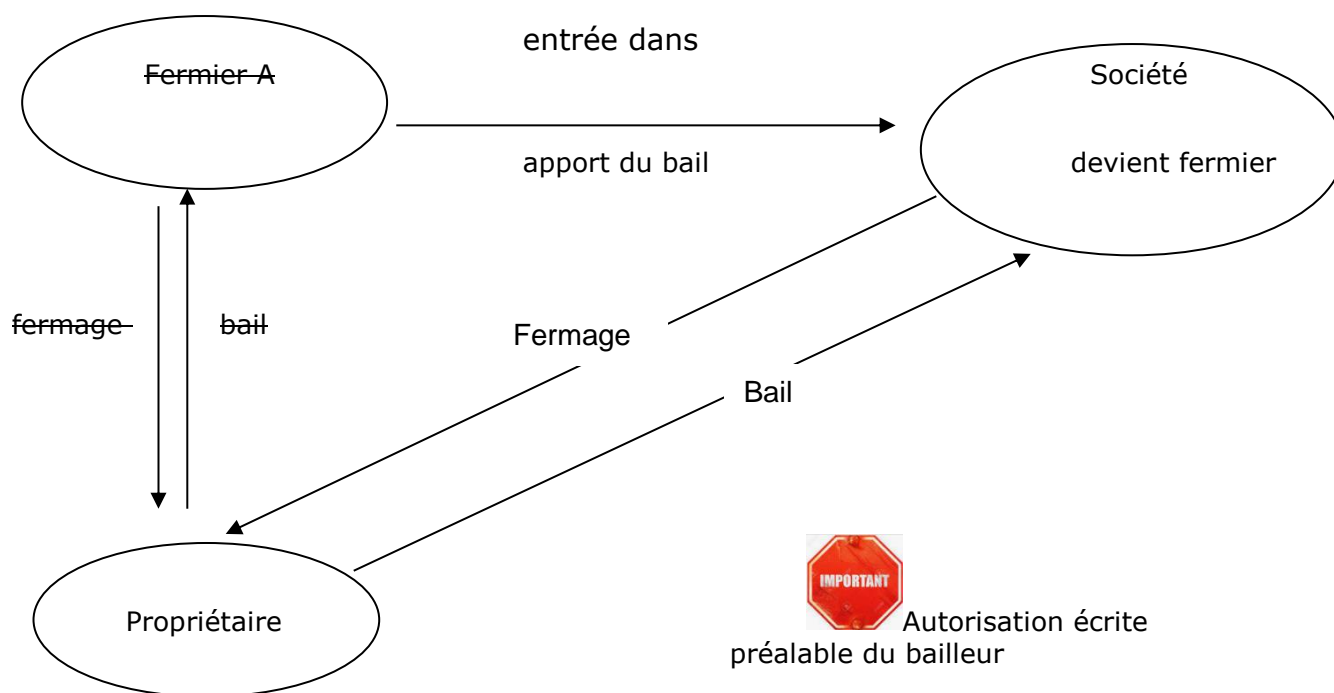
Il faut noter également que cette mise à disposition ne permet pas d'attribuer des parts sociales au preneur-associé.

Dans tous les cas, le fermier est tenu de se consacrer à l'exploitation du bien loué en participant sur les lieux aux travaux de **façon effective et permanente**. La durée de la mise à disposition est libre tout en ne pouvant excéder la durée du bail.

Il est fortement conseillé au fermier de rédiger une convention de mise à disposition entre lui, preneur en place et la société bénéficiaire en désignant les biens concernés, la durée, l'éventuelle contrepartie, les droits et obligations des parties.

La mise à disposition de terres par un associé fermier prendra fin en cas de retraite de ce dernier. Il devra donc prendre ses dispositions pour céder son bail ou négocier avec le bailleur un nouveau bail avec la société ou un associé exploitant de la société, ou bien donner congé à son propriétaire.

2. Apports du droit de bail (article L.411-38 du Code rural)



On peut également mentionner l'article L.411-38 du Code rural qui prévoit la possibilité pour le fermier d'apporter son droit au bail à une SCEA ou à un groupement de propriétaires ou d'exploitants (EARL, GAEC).

Cependant, dans ce cas, le bail change de titulaire car il est transféré à la société. Il faut au préalable l'accord du bailleur (une simple information ne suffit pas) sous peine de la résiliation du bail.

L'apport seul du droit de bail ne permet pas au fermier d'acquérir des parts sociales dans la société sauf en cas de bail cessible ou sauf si l'apport du bail est concomitant avec l'apport de l'indemnité pour amélioration en application de l'article L.411.75 du Code rural.

En cas de dissolution de la société, le fermier initial n'aura pas la possibilité de retrouver son bail initial. Par contre, si le fermier décède ou prend sa retraite, la société pourra continuer d'exploiter les biens loués, étant devenue titulaire du bail.

Il faut également noter qu'en cas de refus d'autorisation du bailleur, le preneur ne peut se retourner vers le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux pour obtenir l'agrément de cet apport du droit de bail à la société.

3. Mise à disposition par l'associé propriétaire (article L.411-2 du Code rural)

L'associé qui est également propriétaire de biens immeubles ruraux pourra les mettre à disposition de la société par le biais d'une convention de mise à disposition qui ne sera pas soumise au statut du fermage. L'associé propriétaire devra cependant participer effectivement à l'exploitation de ces biens au sein de cette société, sous peine d'une requalification de la mise à disposition en bail soumis au statut du fermage.

Malgré l'absence d'application du statut du fermage dans l'hypothèse d'une mise à disposition par l'associé propriétaire, il conviendra que les parties, à savoir le propriétaire mettant à disposition et la société, décrivent les conditions de la mise à disposition à l'écrit : Désignation des biens, durée, renouvellement, prix de la mise à disposition, droits et obligations de chacun...