

ÉDITO

Les feuilles d'automne!

Dans le prolongement de la lettre précédente, nous vous présentons, dans ce numéro, les obligations du coopérateur et le régime de la transmission de son exploitation. Notre outil pratique conclut, quant à lui, l'analyse du régime du bail à long terme de courte durée.

Toute l'équipe de *Conseils des notaires - La lettre au monde rural* vous souhaite un bel automne.

Jean-Christophe Hoche, notaire



ÉTUDE Les sociétés coopératives agricoles

Des obligations...

Les associés coopérateurs ont une obligation au passif de la société coopérative agricole, fixé au double du montant nominal de leurs parts (ou au nominal des parts pour l'associé non coopérateur).

S'agissant des obligations, le contrat de coopération détermine les engagements d'activité qui incombent à l'exploitant et les services procurés par la société coopérative agricole.

Cet engagement d'activité se décline suivant trois types de contrats :

1/ le contrat d'apport classique (le plus répandu) ;

2/ le contrat de vente à prix ferme (pour les productions contractualisées dont les débouchés sont industriels) ;

3/ le contrat de mise en dépôt (lorsque la cave coopérative a été agréée avec un objet « service »).

Les statuts de la société coopérative fixant la durée de l'engagement de ses membres, l'adhésion à la coopérative agricole entraîne,

de plein droit, l'engagement pour le coopérateur d'utiliser ses services pour cette période. Si l'associé coopérateur désire se retirer au terme de son engagement, il devra le notifier trois mois, au moins, avant le terme. À défaut, ce dernier se renouvelle pour une durée au moins égale à la durée initiale et, au plus, à cinq ans.

Enfin, la qualité d'associé coopérateur est établie par la souscription ou l'acquisition d'une ou plusieurs parts sociales de la coopérative qui doivent être immédiatement libérées.

La loi d'avenir sur l'agriculture du 13 octobre 2014 a eu le mérite de définir enfin la relation entre l'associé coopérateur et la cave coopérative, en disposant qu'elle repose notamment sur le caractère indissociable de la double qualité d'utilisateur de services et d'associé (L 521-1-1 CRPM).

Aussi, l'adhésion à une société coopérative agricole entraîne, pour l'associé coopérateur, un double engagement :

- le premier est d'utiliser les services de la coopérative,



- le second est de souscrire des parts sociales. Par conséquent, au risque de rompre l'engagement coopératif, la mutation de l'exploitation doit transférer son engagement d'utilisation et ses parts.

>>> Les sociétés coopératives agricoles*



III - La transmission de l'exploitation d'un coopérateur

La mutation entre vifs de l'exploitation entraîne, *de facto* pour l'associé coopérateur, l'impossibilité de continuer son engagement de coopération. Il devra alors transmettre tant son obligation d'apport d'activité que ses parts sociales.

Le cédant s'attachera à interroger la cave coopérative préalablement à son projet de transmission, de sorte que lui soit fourni le document visé par l'article L 521-3 h) du CRPM qui récapitule l'engagement du coopérateur et précise les caractéristiques de son engagement (durée, capital souscrit, quantités et caractéristiques des produits à livrer, modalités de paiement et de détermination du prix de ces derniers).

En cas de mutation entre vifs d'une exploitation, les statuts de la société coopérative prévoient l'obligation, pour l'associé coopérateur qui transmet en propriété ou en jouissance l'exploitation pour laquelle a été pris un engagement d'activité, de transférer ses parts sociales au nouvel exploitant. Ce dernier se verra substituer pour la période postérieure à l'acte de mutation dans tous les droits et obligations du cédant vis-à-vis de la coopérative (Art. R 522-5 al. 1^{er} du CRPM).

Ainsi, lorsque l'associé coopérateur envisage de vendre ou de louer son exploitation viticole ou de faire apport de cette dernière à une forme sociétaire, ce qui aura pour conséquence directe de le faire quitter la coopérative à laquelle il adhère, il devra :

- trouver un cessionnaire (c'est-à-dire un

acquéreur, un fermier, un associé) susceptible de reprendre ses parts et de poursuivre son engagement d'activité ;

- transférer ses parts sociales au nouvel exploitant (ce dernier peut être ou non déjà coopérateur) qui se substituera aux droits et obligations du cédant ;
- notifier la mutation à la coopérative par LRAR dans un délai de trois mois à compter du transfert de propriété ou de jouissance ;
- apporter la preuve de l'offre de ses parts au nouvel exploitant au moment de la vente, du bail ou de l'apport en société.

Si le repreneur continue l'engagement d'activité à la coopérative, la notification faite le précisera, et le repreneur devra être agréé par le conseil d'administration. En cas de refus d'admission, les parts sociales seront remboursées au cédant. En cas d'admission, le repreneur bénéficiera du transfert des parts sociales et sera substitué dans l'engagement d'activité du cessionnaire. La durée de cet engagement sera par principe déterminée en fonction de celle restant à courir pour le cédant.

En cas de cession au profit d'un associé coopérateur, ce dernier n'aura pas à être agréé par le conseil d'administration et son engagement à la cave coopérative demeurera inchangé.

Il importe d'insister sur le fait que si le repreneur ne continue pas l'engagement d'activité à la coopérative, le cédant reste tenu par celui-ci.

S'il veut quitter la coopérative, il doit démissionner et se soumettre à la procédure de retrait prévue par l'article 11 des statuts type. Le conseil d'administration statuera sur sa demande dans les conditions prévues par cet article. S'il accepte cette demande, ses parts sociales lui seront remboursées (art 20.2 des

statuts type). Si cette demande est refusée, il s'exposera aux sanctions financières prévues à l'article 8.7 des statuts (sauf recours contre la décision du conseil d'administration).

En cas de décès

Au décès de l'associé coopérateur, l'ensemble de ses droits et obligations, et notamment son engagement d'activité, sont transmis de plein droit à ses héritiers. Il en est de même de ses parts de coopérative.

La reprise de l'exploitation peut se faire par le(s) héritier(s) ou bien par un tiers, qui continuera ou non l'engagement d'activité à la coopérative.

1/ En cas de reprise par un ou plusieurs héritier(s), le notaire doit notifier à la coopérative l'identité et les coordonnées du ou des héritier(s) concerné(s) et lui confirme que ce(s) dernier(s) est (sont) attributaire(s) de la totalité des parts sociales de la coopérative (et, le cas échéant, de la répartition des parts entre eux).

Le ou les héritier(s) n'a (n'ont) pas à être agréé(s) par le conseil d'administration de la coopérative (article 7.5 des statuts type) ; par contre, il(s) doit (doivent) veiller à être obligatoirement attributaire(s) dans leur ensemble tant de la totalité de l'exploitation agricole du défunt que de la totalité des parts de cave coopérative détenues par ce dernier.

2/ En cas de reprise par une indivision formée par tout ou partie des héritiers, le notaire communique à la cave coopérative l'identité du gérant de l'indivision. Ce dernier devra, au préalable, être agréé par le conseil d'administration. Il sera alors seul titulaire du droit de vote attaché aux parts et seul convoqué aux assemblées d'associés.

3/ En cas de reprise par un tiers, les héritiers doivent, dans tous les cas, rapporter la preuve de l'offre faite au nouvel exploitant des parts de la succession.

Le régime de la transmission sera identique à celui sus-énoncé pour la transmission entre vifs. Enfin, il est à savoir que le notariat et la Confédération des coopératives viticoles de France (CCVF) ont déjà établi un mémorandum pour les transmissions liées au décès de l'exploitant ; celui relatif aux mutations entre vifs de l'exploitation est en cours de réalisation.

Jean-Christophe HOCHÉ, notaire

* Suite et fin de notre précédent numéro

Un bail rural à long terme de courte durée*

En effet, le bail ayant été conclu avec un fermier proche de l'âge de la retraite, il sera possible, pour le bailleur, de s'opposer au renouvellement du bail, en application des dispositions de l'article L 411-64 du CRPM. Il devra préciser que son fermier a atteint l'âge légal de la retraite, à charge pour lui de prévenir son preneur de son intention 18 mois à l'avance par un congé délivré par acte extrajudiciaire.

Toutefois, pour limiter ce refus de renouvellement, le fermier pourra préciser qu'il ne peut bénéficier d'une retraite à taux plein et donc imposer un report des effets à la fin de l'année culturale au cours de laquelle il pourra en bénéficier. À ce titre, il y a lieu de préciser que l'âge légal de la retraite est, à ce jour, de 62 ans et que l'âge maximum pour bénéficier d'une retraite à taux plein est de 67 ans.

Si le bailleur est négligent, le bail se renouvellera classiquement pour 9 années ; les clauses d'incessibilité seront toujours actives, mais le fermier pourra se prévaloir de son statut s'il souhaite rester agriculteur actif au-delà de l'âge légal de la retraite, à charge pour le bailleur de ne pas oublier le congé une seconde fois.

Avantages fiscaux

Bien que ce bail soit d'une durée inférieure à 18 ans, il reste un bail à long terme et bénéficie, à ce titre, des mêmes avantages fiscaux :

- **Exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit** (exonération des trois quarts jusqu'à 300 000 € et de la moitié au-delà de 300 000 €). L'article 793 2- 3° du CGI dispose que l'exonération s'applique aux biens loués par baux conclus dans les conditions



« Il reste conseillé de donner date certaine à ces baux en recourant à un acte notarié afin de pouvoir justifier de l'antériorité du bail et de bénéficier de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit »

des articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 ainsi qu'aux articles L. 418-1 à L. 418-5 du CRPM, incluant ainsi les dispositions propres aux baux à long terme de moins de 18 ans.

• Exonération partielle en matière d'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

L'article 976 III du CGI dispose que l'exonération s'applique aux biens loués par baux conclus dans les conditions des articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 ainsi qu'aux articles L. 418-1 à L. 418-5 du CRPM. Mais, à la différence de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit, il ajoute que la durée du bail doit être au minimum de 18 ans, de sorte qu'aucune exonération ne sera possible pour les baux de type de 18 ans de moins de 18 ans.

Particularités

Augmentation du fermage au bénéfice des baux à long terme :

Les baux à long terme d'une durée inférieure à 18 ans ne permettent pas d'obtenir l'augmentation du fermage prévue dans les arrêtés préfectoraux, ceux-ci prévoyant

le plus souvent expressément que le bail doit avoir une durée supérieure à 18 ans.

Publicité foncière :

Par principe, du fait de leurs durées, les baux à long terme sont reçus par actes notariés publiés au service de la publicité foncière. En effet, les baux de plus de 12 ans doivent être publiés, à défaut de quoi ils sont inopposables après cette durée.

Or, les baux à long terme d'une durée inférieure à 18 ans peuvent avoir une durée inférieure à 12 ans, de sorte qu'ils pourront être reçus par acte sous seing privé et dispensés, dans ce cas, de publicité foncière.

Toutefois, il reste conseillé de donner date certaine à ces baux en recourant à un acte notarié afin de pouvoir justifier de l'antériorité du bail et de bénéficier de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit. Sachant que, par ailleurs, suivant les dispositions de l'article 743 2° et 4° du CGI, ces baux sont exonérés de taxe de publicité foncière.

Arnaud TARAN, notaire

* Suite et fin de notre précédent numéro

« Le bail rural à long terme de courte durée bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le bail à long terme »

Nouvelle hausse de l'indice des fermages !

Pour l'année 2021, l'indice national (des fermages s'établit à 106,48, soit une augmentation de 1,09 % par rapport à 2020.

C'est la troisième année de hausse, après trois années de baisse (2016, 2017 et 2018).

A. 12 juillet 2021 : JORF 20 juillet 2021

Difficile de connaître la provenance du lait

Par décret n° 2016/1137 du 19 août 2016, le gouvernement français imposait l'obligation d'une mention à faire figurer sur l'étiquetage du lait : soit « Union européenne », soit « hors Union européenne », sous peine de sanction. Dispositif contesté par le groupe Lactalis, au motif d'un excès de pouvoir du décret à raison de sa contrariété avec les dispositions du règlement européen INCO (information des consommateurs sur les denrées alimentaires).



Le Conseil d'État a décidé de suivre la position de la Cour de justice de l'Union européenne, saisie pour avis, et a jugé illégale la nouvelle réglementation française sur l'indication de l'origine du lait. Reproche est fait à l'administration française de ne pas avoir

respecté la double obligation prévue par le règlement INCO pour légiférer dans un secteur harmonisé sur le plan européen : d'une part, démontrer l'attachement des consommateurs à l'existence d'une telle information et, d'autre part, établir un lien entre l'origine géographique du produit et certaines propriétés de la denrée alimentaire.

CE 10 mars 2021, n° 404651 n° 20-15.192

Co-preneurs : la cessation d'activité doit être portée à la connaissance du bailleur

La loi de 2014 a prévu que lorsque l'un des co-preneurs cesse d'exploiter le bien loué, le copreneur qui continue à exploiter dispose de trois mois, à compter de la cessation d'activité par son partenaire, pour demander au bailleur que le bail se poursuive à son seul nom (CRPM, art. L 411-35, al. 3). Faute d'avoir été informé en temps utile, le bailleur a pu demander et obtenir la résiliation du bail, sans avoir à démontrer un préjudice ou une fraude.

Cass. 3^e civ., 4 mars 2021, n° 20-13.241



Agriculture biologique : les produits autorisés à partir de 2022

Par un règlement de la Commission européenne en date du 15 juillet 2021, ont été établies les listes limitatives, par catégorie de produits et substances, auxquels il sera possible de recourir dans la production biologique à partir de 2022, pour la culture ou pour l'élevage.

Cette liste doit être réexaminée au moins une fois par an. Certains produits, en fonction de leur destination, bénéficient d'un délai supplémentaire (exemple : pour les étangs). Et il est prévu que les denrées alimentaires transformées, produites avant les nouvelles dates retenues, pourront être commercialisées jusqu'à épuisement des stocks.

Règl. N° 2021/1165 de la Commission, 15 juillet 2021 : JOUE n° L 253, 16 juillet 2021

L'apiculture ne nécessite pas de résider à proximité immédiate de l'exploitation

L'apiculteur contestait le refus de l'administration compétente de lui délivrer, en zone agricole où il est par principe interdit de construire sauf besoins impérieux pour l'exploitation agricole, un certificat opérationnel pour changer la destination d'une partie d'un hangar agricole en habitation. Les juges confirment le bien fondé du certificat d'urbanisme négatif au motif que, d'une part, « le stockage des produits et matériels nécessaires à l'apiculteur pouvait être effectué dans le bâtiment existant et, d'autre part, l'essaimage et l'élevage des reines ne justifiaient pas la présence permanente de l'exploitant sur le site ».

La jurisprudence bien établie se confirme : il est de plus en plus délicat de créer un logement en zone agricole. Plus que le lien avec l'activité agricole, facile à établir, la véritable exigence reste de démontrer la nécessité d'habiter sur le lieu d'exploitation (par exemple pour faire face aux contraintes du vêlage).

CAA Bordeaux, 2 juillet 2020, n° 18 BX03351

