

ÉDITO

L'union fait la force !

Avec 84,3 milliards d'euros en 2020, elles représentent 40 % du chiffre d'affaires agricole, et trois agriculteurs sur quatre en sont associés : ce sont les coopératives agricoles. Nous nous sommes attachés, dans ce numéro, à vous en présenter le statut juridique et les conditions requises pour être coopérateur. Notre outil pratique vous apprendra, par la suite, qu'un bail à long terme peut avoir une durée inférieure à 18 années.

Jean-Christophe Hoche, président de l'INERE
(Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement)



ÉTUDE Les sociétés coopératives agricoles

La coopération est apparue avec les fruitières du Jura dès le XIII^e siècle. Mais ce n'est qu'à la fin du XIX^e siècle qu'ont été créées les premières coopératives, en vue de vinifier et de vendre en commun la production du secteur viticole, suite à l'épiphytie du phylloxéra. Et c'est seulement par la loi du 10 septembre 1947 que le statut des caves coopératives agricoles a été créé.

Après avoir repris, dans cette étude, les principales caractéristiques des sociétés coopératives agricoles (I), nous nous attacherons aux conditions pour devenir associé coopérateur (II) et, enfin, à la transmission de l'exploitation d'un coopérateur (III).

I - Les sociétés coopératives agricoles

Une définition stricte

Les sociétés coopératives agricoles sont des

entreprises qui ont pour objet « l'utilisation en commun par des agriculteurs de tous moyens propres à faciliter ou à développer leur activité économique, à améliorer ou accroître les résultats de cette activité ».

Les textes qui les régissent

Les sociétés coopératives agricoles sont régies par :

- le Code rural et de la pêche maritime (CRPM) aux articles L 521-1 et suivants, et R 521-1 et suivants ;
- le statut général de la coopération issue de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 (adaptée au droit communautaire par la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008) ;
- le droit commun des sociétés : articles 1832 à 1844-17 du Code civil ;
- les dispositions du Code de commerce sur le statut des sociétés à capital variable : articles L 213-1 à L 213-9 ;
- les dispositions de la directive 2003/CE du 22 juillet 2003, transposée par la loi n° 2008-89 du 30 janvier 2008 relative à la mise en œuvre des dispositions communautaires concernant le statut de la société coopérative européenne et la protection des



travailleurs salariés en cas d'insolvabilité de l'employeur ;

- le règlement (CE) 1434/2003 du 22 juillet 2003, transposé par la loi n° 2008-649 du 3 juillet 2008 sur le volet institutionnel et social de la société coopérative européenne.

Ce sont des sociétés *sui generis*, distinctes des sociétés civiles et des sociétés commerciales. La loi les ayant dotées d'un statut autonome, il en résulte : >>>

>>> Les sociétés coopératives agricoles



- que les sociétés coopératives ne relèvent pas des juridictions commerciales;
- qu'elles ne sont pas assujetties aux obligations des commerçants;
- et que les contrats conclus par elles conservent un caractère civil.

Elles sont à capital variable, ont un champ d'action géographique territorialement limité et se distinguent en 6 différents types :

- les coopératives agricoles ayant pour objet la production, la collecte et la vente des produits agricoles et forestiers (type 1);
- les coopératives agricoles d'exploitation en commun – CAEC – (type 2);
- les coopératives agricoles à section (type 3);
- les coopératives agricoles à céréales (type 4);
- les coopératives agricoles d'approvisionnement (type 5);
- les coopératives agricoles de services (type 6).

Des statuts types

Ils sont impérativement rédigés conformément à des statuts types établis par le ministre de l'Agriculture; à chaque type de coopérative agricole correspond un modèle de statut. Le nombre minimum d'adhérents est de 7 personnes physiques et/ou personnes morales, tous chef d'exploitation; ce nombre est limité à 4 pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

Leurs statuts doivent fixer la circonscription territoriale de la société, contenir les conditions d'adhésion, de retrait, de radiation et d'exclusion des associés coopérateurs et, surtout, être agréés par le Haut Conseil de la Coopération Agricole (HCCA).

Fonctionnement

Les trois principes de fonctionnement des sociétés coopératives agricoles sont :

- 1/ l'exclusivisme :** la société doit commercialiser exclusivement des produits agricoles de ses adhérents, et ces derniers doivent s'approvisionner exclusivement en produits ou en fourniture de services auprès d'elle;
- 2/ un homme une voix :** chaque associé dispose d'une voix à l'assemblée générale, quel que soit le nombre de parts qu'il détient;
- 3/ l'absence de but lucratif,** ni pour elle ni pour ses adhérents.

Pour mémoire, la société coopérative agricole a des associés non coopérateurs qui sont de simples apporteurs de fonds et/ou de matières premières. Elle a surtout des associés coopérateurs.

II - L'associé coopérateur

Les critères de sélection

Ont la possibilité de devenir associé coopérateur (art. L 522-1 du CRPM) :

- toute personne physique ou morale ayant la qualité d'agriculteur ou de forestier dans la circonscription de la coopérative;
- toute personne physique ou morale possédant dans cette circonscription des intérêts agricoles qui correspondent à l'objet social de la société coopérative et qui souscrit l'engagement d'activité (c'est-à-dire une personne qui n'a pas véritablement qualité d'exploitant agricole mais est susceptible d'utiliser les services de la cave coopérative : bailleur à

métayage, propriétaire, artisan rural...);

- tout GAEC de la circonscription;
- toute association et syndicat d'agriculteurs ayant avec la coopérative un objet commun ou connexe;
- d'autres sociétés coopératives agricoles, unions de ces sociétés et sociétés d'intérêt collectif agricole, alors même que leurs sièges sociaux seraient situés en dehors de la circonscription de la société coopérative agricole;
- toute personne physique ou morale ayant la qualité d'agriculteur ou de forestier ressortissant d'un État membre de l'Union européenne et dont le domicile du siège est situé hors du territoire de la République française, dans une zone contiguë à la circonscription de la coopérative.

Un formalisme à respecter

La qualité d'associé est établie par le fichier des adhésions que la coopérative agricole est tenue d'avoir et qui recense les associés coopérateurs par ordre chronologique (article R 522-2 du CRPM). La société étant à capital et personnel variables, le nombre des associés coopérateurs est susceptible de croître à tout moment de sa vie sociale.

Toute personne souhaitant devenir coopérateur doit adresser au président du conseil d'administration une demande d'admission par LR avec AR. Le conseil d'administration statue souverainement sur la demande d'admission dans le délai de trois mois, son silence valant acceptation tacite.

Des droits...

De la qualité d'associé coopérateur naissent des droits et des obligations.

S'agissant des droits, ils sont politiques tels que le droit à l'information et le droit de participer aux décisions. Ils sont également financiers (il n'existe pas de droit aux dividendes du fait de l'absence de but lucratif) tels que la distribution d'un intérêt servi par part sociale, la possibilité de ristournes en fonction des opérations effectuées avec la cave coopérative (constitutives d'un bénéfice agricole et imposées en tant que telles) et la possibilité de souscrire à l'émission de parts sociales à avantage particulier ou, le cas échéant, de parts sociales d'épargne (pour les seuls coopérateurs) qui résultent de la répartition d'une partie du résultat distribuable de l'exercice. (...)*

Jean-Christophe HOICHE,
notaire, président de l'INERE

*À suivre dans notre prochain numéro

Un bail rural à long terme de courte durée

Le Code rural et de la pêche maritime (CRPM) dispose, dans son article L 416-1, que « le bail à long terme est conclu pour une durée d'au moins dix-huit ans » et qu'il « est renouvelable par période de neuf ans ».

Comme son nom l'indique, un bail rural à long terme se caractérise donc par sa durée assurément longue (dix-huit ans et plus). Mais ceci n'est pas toujours vrai !

L'article L 416-4 du CRPM dispose, en effet, qu'« un preneur qui est à plus de neuf ans et à moins de dix-huit ans de l'âge de la retraite peut conclure un bail à long terme régi par les dispositions du présent chapitre et d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite ».

Dans cette application, nous serons en présence d'un bail rural à long terme de courte durée. Pour tenir compte de cette durée, qui peut être supérieure (cf. art. L 416-1 du CRPM) ou inférieure (cf. art. L 416-4 du CRPM) à 18 ans, il est plus juste de parler de bail de type 18 ans.

L'article L 416-4 du CRPM prévoit donc la possibilité, dans les baux de type 18 ans, de convenir d'une durée inférieure, à condition que le bail soit conclu pour une durée supérieure à 9 ans et qu'au terme de ce bail le fermier ait l'âge légal de départ à la retraite. De fait, il est possible de signer un bail d'une durée comprise entre 9 et 18 ans tout en le qualifiant de bail à long terme.

Si on s'arrête là, ce bail manque d'intérêt car, hormis sa durée, l'ensemble des dispositions propres aux baux de type 18 ans

« Le bail à long terme est, en principe, conclu pour une durée de 18 ans. Mais il est possible de signer un tel bail pour une durée comprise entre 9 et 18 ans. »



« Un tel bail déroge partiellement à la règle de la cessibilité du bail dans le cadre familial mais également au droit au renouvellement »

restent applicables. Mais c'est justement bien là son intérêt car, contrairement aux baux ordinaires, il est possible d'insérer, dans un bail de type 18 ans, une clause d'incessibilité au profit des descendants, conformément aux dispositions de l'article L 416-2 alinéa 3 du CRPM. Cette incessibilité pourra jouer entre vifs ou en cas de décès du fermier mais seulement à l'encontre des descendants ; le conjoint n'étant pas visé par cette disposition.

Dans le principe, les baux ruraux sont incessibles à l'exception des cessions intervenant « avec l'agrément du bailleur, au profit du conjoint du preneur participant à l'exploitation ou aux descendants du preneur ayant atteint l'âge de la majorité ou ayant été émancipés » (cf. art. L 411-35 du CRPM) et à l'exception, naturellement, des baux cessibles hors cadre familial (cf. art. L 418-1 et suivants du CRPM).

L'article L 416-2 du CRPM prévoit donc une exception à l'exception dans les baux de type 18 ans, de sorte qu'il sera possible au bailleur de limiter la transmission de

son bail. L'application stricte de cet article interdit aux descendants du preneur de demander la cession du bail à leur profit ou d'exiger la transmission. Seule exception à ce principe, le cas où le preneur décéderait moins de 18 mois avant l'expiration du bail. En effet, dans ce cas, les descendants pourront demander la transmission du bail pour une période unique de 9 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.

L'application combinée de ces règles permet de conclure un bail qualifié de long terme d'une durée entre 9 et 18 ans tout en interdisant au preneur de céder son bail à ses descendants.

Un tel bail déroge partiellement à la règle de la cessibilité du bail dans le cadre familial mais également au droit au renouvellement. (...)*

Fabien TERRAS,
notaire, membre de l'INERE

*À suivre dans notre prochain numéro

Bail renouvelé = un nouveau bail, faisant fi du passé !

Conformément à la loi, le bail renouvelé étant un nouveau bail (dont les clauses et conditions sont les mêmes que celles du bail précédent, sauf convention contraire entre les parties), le bailleur n'est pas admis à se prévaloir d'une faute commise au cours du bail précédent pour solliciter la résiliation du bail renouvelé.

En l'espèce, la demande de résiliation formulée au cours du bail renouvelé s'appuyait sur des défauts de paiement du fermage survenus au cours du bail initial.

Cass. 3^e civ., 21 janv. 2021, n° 20-10.916

Le chemin d'exploitation est réservé... aux propriétaires riverains



Sans avoir à prouver l'existence d'un préjudice, les propriétaires riverains d'un chemin d'exploitation disposent du droit d'interdire l'accès aux propriétaires non riverains.

Cass. 3^e civ., 8 avril 2021, n° 20-15.192

Biens vendus : l'indivisibilité doit s'avérer incontestable pour être opposable

Le propriétaire bailleur ne peut procéder à une vente unique de biens loués et non loués que si l'ensemble vendu forme une « *unité matérielle et économique indissociable* ». Il peut alors obliger le preneur à préempter la globalité.

Ce n'est pas le cas d'une vente en bloc de trois parcelles de terre louées, et d'une maison d'habitation non louée. La notification du projet global au preneur en place n'était donc pas valable; le vendeur aurait dû notifier au preneur en place la seule vente des biens dont il est locataire.

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

Le marché foncier analysé par la Safer

Informées, pour l'essentiel, par les notaires, tant des ventes et donations de biens immeubles ruraux que des cessions de parts ayant pour objet principal la propriété ou l'exploitation agricole, les Safer compilent ces informations afin de délivrer, à l'Etat et aux particuliers, une vision précise du marché foncier rural.

Pour 2020, il ressort de leurs documents que le prix moyen s'établit à :

6 080 €/ha (+1,3 %) pour les terres libres; 4 930 €/ha (+ 3,6 %) pour les terres louées; 150 500 €/ha (+ 1,3 %) pour les vignes AOP; 55 400 €/ha (+ 6,9 %) pour les vignes à eaux-de-vie;

14 500 €/ha (+ 0,9 %) pour les vignes hors AOP; 4 280 €/ha (+ 2,3 %) pour les forêts.



Groupe Safer, les marchés fonciers ruraux en 2020 (mai 2021)

Nullité de la donation frauduleuse, destinée à évincer le preneur en place



Après avoir tenté, en vain, de résilier le bail, les bailleurs avaient eu un comportement belliqueux et des propos déplacés à l'égard de leur locataire. Dans la foulée, les bailleurs avaient consenti une donation « *avec charge* » portant sur l'ensemble des terres louées, à plusieurs personnes.

Pour les juges du fond, l'opération relevait moins de l'intention libérale que de la manœuvre frauduleuse, destinée à empêcher le preneur en place d'exercer éventuellement son droit de préemption, voire de permettre au donataire de l'évincer

en exerçant le droit de reprise le moment venu. La Cour de cassation confirme en considérant, sans recourir à une qualification de vente déguisée, que la donation devait être annulée au motif qu'il s'agissait « *d'une manœuvre frauduleuse inspirée par un contexte belliqueux* ».

Cass. 3^e civ., 15 avril 2021

(n°s 20-15. 332, 334, 335, 336, 337, 339, 340 et 342)