

FOCUS

Sociétés agricoles : accélération du marché de parts sociales en 2022



En mai 2023, la FNSafer (Fédération nationale des Safer*) a présenté son rapport annuel relatif à l'évolution des différents marchés fonciers ruraux. L'analyse est focalisée sur les cessions de parts à titre onéreux en pleine propriété de 2022.

La loi du 23 décembre 2021 (dite « loi Sempastous ») lutte notamment contre l'accaparement des terres agricoles. À cette fin, elle rend obligatoire la notification, aux Safer, des cessions de parts et autres opérations modifiant la structure du capital social des sociétés agricoles possédant ou exploitant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole, à peine de nullité de la vente. Sont soumises à ce contrôle les opérations qui ont pour conséquence cumulative une prise de contrôle (ou son renforcement) de la société visée par la cession et le dépassement d'un seuil d'agrandissement significatif. Par l'application de cette loi, le marché des parts sociales devient donc transparent.

L'application de la loi au 1^{er} avril 2023 a eu pour effet, par anticipation, un accroissement surprenant du nombre de cessions de parts en 2022 avec une hausse de 24,8 % des transactions et un doublement en valeur (+ 104,8 %) soit un montant de 3,11 milliards d'euros pour 6 650 sociétés (+ 20,7 %). À noter, en particulier, une augmentation du nombre de cessions de 52 % en décembre 2022 par rapport à 2021.

* Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer)

Rapport consultable sur
www.safer.fr/app/uploads/2023/05/3-2023-SYNTH2022-12p-BD.pdf

ÉTUDE

Bail à long terme et retraite

Le bail à long terme a une durée d'au moins 18 ans (articles L 416-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime).

En plus d'une stabilité certaine, il présente des avantages fiscaux non négligeables. Il est ainsi possible d'opter pour ce type de bail même à l'approche de la retraite agricole, c'est-à-dire à moins de 18 ans de celle-ci.

Cas 1 : le preneur est à moins de 9 ans de l'âge de la retraite

Un preneur qui se trouve à moins de 9 ans de l'âge de la retraite a la possibilité de conclure un bail à long terme d'une durée de 18 ans (ou de 25 ans).

Dans une affaire, un bail rural à long terme est conclu au profit de Monsieur D. le 7 avril 2015. Puis le 2 novembre suivant,

Monsieur D. fait valoir ses droits à la retraite et libère les lieux. Le 22 mars 2018, ce dernier saisit le tribunal paritaire en nullité du bail conclu le 7 avril 2015 et en remboursement d'une somme recouvrée par le bailleur en vertu de ce bail. Selon la cour, la conclusion d'un bail à long terme par un preneur qui se trouve à moins de 9 ans de l'âge de la retraite est possible et n'est donc pas nulle (Cass. 3^e civ., 26 oct. 2023, n°21-25.745).

Il est important de noter que le bail à long terme souscrit à moins de 9 ans de l'âge de la retraite ne prend pas fin à l'âge de la retraite du preneur, mais au terme de la durée du bail : 18 ans (ou 25 ans, le cas échéant).

En effet, l'article L 416-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) énonce « que chaque partie peut par avis donné au moins



18 mois à l'avance, refuser le renouvellement de bail ou mettre fin à celui-ci à l'expiration de chaque période annuelle à partir de laquelle le preneur aura atteint ledit âge, sans être tenu de remplir les conditions énoncées à la section VIII du chapitre I^{er} du titre I^{er} de ce code ».

>>>

>>> Bail à long terme et retraite



« Si le preneur est à 12 ans de l'âge de la retraite, il peut conclure un bail à long terme d'une durée de 12 ans. »

Ainsi, la faculté, pour les parties, de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période annuelle à partir de celle où le preneur a atteint l'âge de la retraite, ne peut être exercée pendant la période initiale du bail à long terme. Une fois le bail renouvelé, le bailleur peut y mettre fin dès la fin de la période annuelle où le preneur atteint l'âge de la retraite.

C'est ce qui a été jugé dans une affaire en 2014 (Cass. 3^e civ., 15 oct. 2014, n°13-23.015). Les consorts D. avaient donné à bail, pour 25 ans à compter du 1^{er} janvier 1998, diverses parcelles de terres à Monsieur D. Par acte du 25 novembre 2011, ce dernier avait donné congé aux bailleurs pour le 31 décembre 2012, en invoquant le fait qu'il avait atteint l'âge de la retraite.

Selon les juges, en l'absence d'accord du bailleur pour procéder à la résiliation amiable et anticipée du bail à long terme lorsque le preneur atteint l'âge de la retraite, ce dernier ne peut espérer résilier unilatéralement le bail pendant sa période initiale. Et s'il venait à cesser, de sa propre initiative, d'occuper les lieux avant l'arrivée du terme, le bail se continuerait juridiquement, avec toutes les conséquences qui en découlent. C'est pourquoi, dans la décision de 2023, les juges rappellent que le preneur :

- peut tout à fait céder son bail au profit d'un membre de sa famille (article L 411-35 du CRPM) pour permettre d'atteindre la

durée de 18 ans prévue au contrat ;
- n'est pas tenu de cesser son activité lorsqu'il atteint l'âge légal de la retraite.

Cas 2 : le preneur est à moins de 18 ans, mais à plus de 9 ans de l'âge de la retraite

Un preneur qui se trouve à plus de 9 ans et à moins de 18 ans de l'âge de la retraite a la possibilité de conclure un bail à long terme d'une durée égale à celle qui doit lui permettre d'atteindre l'âge de la retraite, conformément à l'article L 416-4 du CRPM : « *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.* »

Exemple : si le preneur est à 12 ans de l'âge de la retraite, il peut conclure un bail à long terme d'une durée de 12 ans.

Dans la mesure où cette disposition dérogatoire est une simple faculté, il peut également conclure un bail à long terme d'une durée de 18 ans (ou 25 ans), lequel ne prendra pas fin à l'âge de la retraite, mais au terme de la durée prévue dans le bail : 18 ans (ou 25 ans) avec toujours la possibilité de céder son bail.

Nathalie QUIBLIER

**Filière équestre :
taux de TVA à 5,5 %**

En 2024, le taux de Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) de 5,5 % est rétabli sur les activités des centres équestres, notamment l'enseignement de l'équitation.

**Article 88 de la loi n° 2023-1322
du 29 décembre 2023 de finances
pour 2024**



**Le plan « France ruralités » :
un nouvel élan pour
les territoires ruraux**

Le plan France ruralités, annoncé le 15 juin 2023 par le Gouvernement, vise à répondre de manière adaptée aux besoins des communes rurales (qui représentent 88 % des municipalités françaises) et à rétablir l'équité territoriale.

Ce plan se fonde sur quatre axes :

- 1/ Apporter un soutien en ingénierie aux communes volontaires à l'aide d'un nouveau programme dénommé « Villages d'avenir » ;
- 2 / Reconnaître et rémunérer la contribution des territoires ruraux à la planification écologique (augmentation de la dotation biodiversité) ;
- 3 / Améliorer le quotidien des habitants avec des mesures concrètes dans les thématiques suivantes : mobilités, égalité des chances et éducation, attractivité et services, santé, culture... dont la lutte contre les logements vacants ;
- 4 / Dynamiser économiquement les communes rurales avec la pérennisation des Zones de revitalisation rurale (ZRR).

ENVIRONNEMENT

Nouvelle nomenclature eau : travaux soumis à déclaration

Le décret n°2020-828 du 30 juin 2020 avait notamment soumis à un simple régime de déclaration (et non d'autorisation) l'ensemble des travaux ayant uniquement pour objet la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, y compris les ouvrages nécessaires à cet objectif (rubrique 3.3.5.0 de la nomenclature IOTA* annexée à l'article R 214-1 du Code de l'environnement).

Or, le 31 octobre 2022 (n°443683), le Conseil d'État a censuré cette disposition en jugeant que les IOTA susceptibles notamment de présenter des risques pour la santé et la sécurité publiques, ou d'accroître notablement le risque d'inondation, devaient être soumis à autorisation. Depuis, un flou subsistait quant à savoir si ces travaux étaient soumis à déclaration ou à autorisation.

Le nouveau décret réintroduit la rubrique 3.3.5.0 avec la liste limitative des travaux soumis à déclaration. Il exclut du régime de déclaration un certain nombre de travaux qui pouvaient être perçus comme susceptibles d'entraîner un risque comme les arasements ou les dérasements d'ouvrages classés. Le texte est entré en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2023.

* Installations, ouvrages, travaux et activités

Décret n°2023-907 du 29 septembre 2023 modifiant la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités relevant de la police de l'eau annexée à l'article R 214-1 du Code de l'environnement

RURAL

Arrachage d'une haie le long d'un chemin rural : rôle du maire



Une haie appartenant à une commune et située le long d'un chemin rural ne peut être coupée par un propriétaire privé sans l'accord du maire.

Il s'agit d'une infraction qualifiée de destruction d'un bien appartenant à autrui et passible d'une contravention de 5^e classe. La commune a également le droit d'engager la responsabilité civile du riverain pour obtenir la réparation de son préjudice né de la destruction des haies.

Si la réparation en nature (replanter la haie) n'est pas possible ou adéquate, la réparation par équivalent peut être envisagée. Ainsi, le contrevenant peut être tenu de verser des dommages-intérêts à la commune pour compenser la perte de son bien.

Rép. min. JO Sénat du 24 août 2023, p. 5066

EAU

Réutilisation des eaux usées traitées

Le décret du 29 août 2023 fait suite au plan d'action pour une gestion résiliente et concertée de l'eau (« Plan Eau ») présenté par le président de la République le 30 mars 2023. Ce décret vise à simplifier la procédure d'autorisation pour la réutilisation des eaux usées traitées et à définir les conditions d'utilisation des eaux de pluie, pour les usages non domestiques exclusivement. Ce texte ne porte donc pas sur les usages des eaux usées traitées en irrigation agricole ou pour l'arrosage des espaces verts ni sur l'utilisation de l'eau de pluie dans



les locaux d'habitation.

Il prévoit notamment :

- la suppression de la limitation des projets à 5 ans telle que prévue par le décret n°2022-336 du 10 mars 2022. La procédure d'autorisation délivrée sur dossier par le préfet permettait, à titre expérimental pendant cinq ans maximum, de nouveaux usages (non domestiques) des eaux usées traitées, autres que ceux déjà encadrés par des réglementations dédiées ;
- la simplification de l'instruction des dossiers : un avis simple et non plus conforme des autorités de santé est désormais requis ;
- l'augmentation du volume des eaux réutilisables : il est possible d'utiliser les eaux des stations indépendamment de la qualité des boues produites ainsi que les eaux usées traitées produites dans un département voisin.

Le texte est entré en vigueur depuis le 31 août 2023.

Décret n°2023-835 du 29 août 2023 relatif aux usages et aux conditions d'utilisation des eaux de pluie et des eaux usées traitées

Arbre et trouble anormal de voisinage

Des propriétaires demandent à leur voisin d'élaguer et de couper un magnolia débordant chez eux.

Le tribunal judiciaire rejette la demande en se fondant sur l'article 2 de la Charte de l'environnement et en constatant, surtout, que la présence de l'arbre ne constitue pas de trouble anormal de voisinage (l'arbre n'est pas situé sur la limite séparative et culmine à deux mètres, une seule branche dépasse encore la limite de propriété...).

Tribunal judiciaire de Nantes 3 octobre 2023, n°23/01072

Certification environnementale des exploitations agricoles

Le décret modifie les dispositions relatives à la certification environnementale des exploitations agricoles en supprimant le 1^{er} niveau d'exigence. Depuis le 1^{er} novembre 2023, il n'existe donc plus que les 2^e et 3^e niveaux de certification environnementale.

Décret n° 2023-990 du 25 octobre 2023 relatif à la certification environnementale

Évaluation de terrain à bâtir exproprié : les servitudes provisoires ne comptent pas !

Dans le cadre de l'aménagement d'une ZAC, une parcelle est expropriée. Ladite parcelle est qualifiée de terrain à bâtir et le montant de l'indemnité est fixé à 8 915 088€. L'expropriant demande que l'indemnité soit réduite et fixée à 1 706 000€, la parcelle se situant dans un secteur couvert par un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPG) qui limite les possibilités de construction.

Selon les juges, un PAPG a un caractère provisoire et devient inopposable au propriétaire par le seul écoulement du temps. Il n'a donc pas à être pris en compte pour l'évaluation du terrain.

Cour de cassation 28 septembre 2023, n°22-21.012

Empiéter sur le terrain de son voisin en connaissance de cause et acquérir la propriété

Des propriétaires revendiquaient la propriété de la partie d'une parcelle voisine en faisant valoir qu'ils l'avaient possédée en qualité de propriétaire pendant plus de 30 ans, en l'utilisant pour stocker leurs matériels et y stationner leurs véhicules.

Or, il résultait de deux procès-verbaux de bornage amiable ratifiés que la partie de terrain litigieuse avait été identifiée par le géomètre comme appartenant au fonds voisin.

Pour la Cour de cassation, cela ne suffit pas à rendre la possession trentenaire équivoque. L'acquisition de la propriété est donc possible.

Cour de cassation 7 septembre 2023, n°21-25.779

GFA : les héritiers d'un associé décédé ont la qualité d'associés

L'associé d'un Groupement foncier agricole (GFA) décède, laissant à sa survivance trois fils. Une assemblée générale extraordinaire est alors tenue. L'un des trois héritiers fait valoir qu'il n'a pas été convoqué à cette assemblée et demande son annulation ainsi que la convocation d'une nouvelle assemblée. La partie adverse soutient que l'héritier d'un associé n'a pas à être convoqué tant que le partage des parts sociales n'a pas eu lieu.

Selon la Cour de cassation, les héritiers d'un associé d'une société de personnes décédé ont la qualité d'associé lorsque les statuts prévoient la continuation de la société avec eux sans imposer d'agrément, même si le partage amiable des parts provenant de la succession n'a pas encore eu lieu.

Cour de cassation 30 août 2023, n°22-10.018

Mise à disposition de terres louées et cession de bail présumée

Un preneur avait cessé de continuer à se consacrer à l'exploitation des terres qu'il avait mises à disposition de la société agricole dont il était associé.

Un preneur doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation du bien loué en participant aux travaux de façon effective et permanente.

Selon les juges, si le preneur cesse toute activité permanente et effective dans l'exploitation, la cession du bail est présumée, le bailleur peut alors solliciter la résiliation du bail sans être tenu de démontrer un préjudice.

Cour de cassation 12 octobre 2023, n°21-20.212