

## **Le futur retraité en société et les contrats de location**

Dans l'exploitation organisée sous forme sociétaire, les contrats de mise à disposition de foncier sont consentis par des propriétaires, personnes physiques ou morales, soit directement à la société, soit à un associé exploitant membre de la société.

Il est important de distinguer deux situations :

- Soit le bail est consenti à la société et dans cette situation la société est titulaire du droit au bail.
- Soit le bail est consenti à une personne physique, associée exploitante d'une société, et dans cette situation la société n'est pas titulaire du droit au bail.

Cette distinction est d'autant plus utile que le jour de sa retraite, l'associé exploitant doit anticiper la dévolution du bail dès lors qu'il est titulaire du droit au bail pour satisfaire l'obligation de cessation d'activité.

### **Le bail consenti à la société**

Rappelons que la société, quelle que soit sa forme ou sa nature, constitue une entité juridique indépendante des membres qui la composent. On dit que la société est dotée d'une personnalité morale. On a trop souvent tendance en particulier dans un cadre familial à ne pas suffisamment prendre en compte cette particularité juridique.

En conséquence, la dissolution de la société, que ce soit à l'initiative de ses associés ou à la suite d'une procédure collective de liquidation judiciaire, entraîne automatiquement la fin du bail.

Il suffit donc à l'associé exploitant fermier qui veut faire valoir ses droits à la retraite, soit de se retirer de la société, soit de modifier son statut pour devenir associé non exploitant (ANE), c'est-à-dire rester membre de la société mais avec un statut d'inactif. Dans tous les cas le respect de l'obligation de cessation d'activité ne lui permet pas de devenir salarié de la société.

Une société peut être titulaire du droit au bail de deux manières :

- Soit le bail a été fait à son nom et son gérant, ou tout personne mandatée par décision collective des associés, l'a signé au nom de la société.
- Soit le bail a été fait à un des associés exploitant qui en cours de bail l'a apporté à la société avec l'accord préalable et express du bailleur. Cet apport organisé par les dispositions de l'article L 411-38 du Code Rural constitue une véritable cession du bail.

## **Le bail consenti à un associé exploitant**

C'est en pratique la situation la plus courante. Le preneur met à disposition le bail à ferme à la société. C'est la société qui exploite les terrains et paie le fermage, mais le preneur personne physique reste seul titulaire du droit au bail.

Cette mise à disposition est pratiquée par la grande majorité des sociétés utilisées en agriculture (EARL, SCEA) et les dernières évolutions législatives ont accru son champ d'application, en particulier pour les SCEA comprenant des associés non exploitants. Elle est organisée par l'article L 411-37 du Code Rural. Pour les GAEC la base juridique est particulière (L. 323-14 du CR).

La terminologie de « *mise à disposition* » correspond à des réalités juridiques bien différentes car il est employé pour désigner le contrat lui-même consenti à un locataire, ou la possibilité pour le bénéficiaire d'un contrat de faire assurer l'exploitant du fond par une société en restant lui-même titulaire du contrat.

Avant qu'il ne change son statut d'associé au sein de la société, le preneur doit donc anticiper le devenir du contrat. Rappelons que l'ANE est inactif.

En effet, s'il ne fait pas il va se retrouver dans une situation de sous location prohibée par le statut du fermage et du métayage, avec toutes les conséquences désastreuses que cela entraîne.

Deux possibilités sont ouvertes au preneur titulaire du bail :

- Il peut apporter le bail à la société tant qu'il est associé exploitant ce qui exige impérativement l'accord du bailleur. A défaut, il ne lui reste plus qu'à obtenir la résiliation du bail et susciter la conclusion d'un nouveau bail à un autre preneur.
- Il peut aussi céder son droit au bail à son conjoint, son compagnon pacsé, un de ses descendants. Cette cession nécessite soit l'accord du bailleur, soit à défaut l'autorisation du tribunal paritaire qui est accordée au preneur de bonne foi. Comme toute décision judiciaire, il faut en pareil cas s'y prendre à l'avance compte tenu des délais judiciaires pour obtenir une décision, lesquels sont augmentés en cas d'appel.

**FDSEA /Jean Louis MALAFOSSE**

## Questions réponses pratiques

Question : *Un accord du propriétaire bailleur peut-il être obtenu par un simple échange de courrier ?*

Réponse : OUI. Ce qui fait le contrat, c'est la commune intention des parties. Comme tout contrat la location d'immeubles ruraux peut être modifiée et la preuve de cette volonté partagée peut être apportée par tous moyens. Il faut cependant être précis sur certains aspects de la technique juridique et se méfier des termes employés dans le langage courant. Il faut aussi être précis sur la date d'effet de la modification.

Mais la meilleure façon d'anticiper, c'est de prévoir l'évolution dans le bail lui-même, ou dans un avenant fait par écrit dès que cette évolution devient prévisible. Si ce que l'on a prévu longtemps à l'avance devient sans intérêt, on peut toujours d'un commun accord le modifier et organiser une autre situation.