

## Exploration de nouveaux outils pour l'entreprise agricole

APDR, ARDR Nord - Pas de calais,  
AFDR Basse Normandie et AFDR Haute Normandie  
Amiens – 23 janvier 2009  
Lionel MANTEAU

1

## Pourquoi ces interrogations ?

- De nouveaux outils sont apparus en droit commun (la fiducie)
- De nouveaux outils sont apparus en droit rural (le fonds agricole et le bail cessible)
- De plus, il existe un élément bloquant pour accéder pleinement à la notion d'entreprise agricole : le statut du fermage

2

## La fiducie

Loi n° 2007-211 du 19 février 2007  
LME n° 2008-776 du 4 août 2008  
Art. 2011 à 2031 Code civil

Lionel MANTEAU

3

## Sommaire

- Quelques généralités
- La fiducie pourrait-elle être applicable dans des dossiers agricoles ?
- Des exemples ?

4

## Définition

Contrat

- « *Opération par laquelle un ou plusieurs **constituants transfèrent des biens, des droits, des sûretés** ou un ensemble de biens, de droits, de sûretés à un ou plusieurs **fiduciaires** qui, les tenant **séparés de leur patrimoine propre**, agissent dans un **but déterminé** au profit d'un ou plusieurs **bénéficiaires** »*

5

## Forme du contrat

- Acte juridique express
- Mentions obligatoires à peine de nullité
- Enregistrement et publicité foncière éventuelle du contrat et de ses avenants
- Inscription à un registre national des fiducies

6

## Intervenants

- Le constituant
- Le fiduciaire
- Le bénéficiaire

NB. Éventuellement un tiers chargé de veiller aux intérêts du constituant

7

## Le constituant

- Personne physique ou morale
  - Pas de mineur mais possibilité de majeur en curatelle avec accord du curateur
  - Droits et biens non transmissible à titre gratuit

8

## Le fiduciaire

- Uniquement
  - Établissement de crédit (art. 511-1 CMF)
  - Institutions et services : Trésor public, banque de France, Poste, Caisse des dépôts et consignations... (L 518-1)
  - Entreprises d'investissement fournissant des services d'investissement (L 531-4)
  - Entreprises d'assurances (L 310-1 C. As)
  - Avocats (LME)

9

## Le bénéficiaire

- Personne physique ou morale
  - Un tiers
  - Le constituant
    - Gestion de son patrimoine par la fiducie
  - Le fiduciaire
    - Le créancier fiduciaire devenant bénéficiaire



10

## Le tiers chargé de veiller les intérêts du constituant

- Désignation facultative
- Garantie les risques de conflits d'intérêts  
*Ex. si le fiduciaire est le bénéficiaire*

11

## Objet de la fiducie

- 1 - Un transfert du constituant vers le fiduciaire
- 2 - Dans un but déterminée et pour une durée limitée
- 3 - Créant chez le fiduciaire un patrimoine séparé de son patrimoine propre

12

## 1 - Transfert d'un patrimoine

- Transfert de la propriété ?
- Mais ...
  - 1 - Grevé d'une mission précise à la charge du fiduciaire
  - 2 - D'une durée limitée max à 99 ans à compter de la signature du contrat (LME)
    - Prorogation possible par renouvellement du contrat

13

## Véritable transfert de propriété ?

- Nouveau cas de transfert de propriété sans contrepartie matérielle (ni onéreux ni gratuit)
  - Restitution future au constituant
  - Ou bien transmission à un tiers désigné
- Notion de propriétaire temporaire non libre des biens qu'il détient
  - Possibilité de surveillance par un tiers
  - Masse autonome chez le fiduciaire

### Droit de propriété limitée ?

14

## Absence de transfert de propriété ?

- Doubte sur la notion d'un transfert de ppt.
  - Biens identifiés séparés de son patrimoine
  - Précision nécessaire sur l'étendue des pouvoirs du fiduciaire sur les biens transférés
  - Mutation non taxée au droits d'enregistrement
  - Résultat d'exploitation lié à l'utilisation des biens et PV imposés chez le constituant
  - Véritable transfert de ppt. au terme du contrat
- ➔ Même analyse que la clause de réserve de ppt. laissant au vendeur une propriété fictive ?

15

## 2 - But déterminé

- Mission définie par le constituant en tant que propriétaire
- Impossibilité d'une fiducie-libéralité !
  - Nullité d'ordre public du contrat
  - Expliquée par la réforme successorale du 23 juin 2006
- Objectifs possibles et non uniques
  - A - la fiducie-gestion
  - B - la fiducie-sûreté
  - C - ou tout autre mission

16

## A - La fiducie-gestion ou gestion pour autrui

- Bénéficiaire en fin de contrat = constituant
  - Engagement du fiduciaire de gérer un bien transféré pour le compte du constituant avec restitution de ce bien au terme d'une date déterminée
- Bénéficiaire en fin de contrat = tiers
  - Fiduciaire est un intermédiaire à une transmission onéreuse au bénéfice d'un tiers
  - Versement par ce dernier d'une contrepartie liée à la valeur du bien (argent, prestation...)
  - Seule limite : contrepartie non déséquilibrée par rapport à l'enrichissement du bénéficiaire

17

## B - La fiducie - sûreté

- Transfert de la propriété d'un bien du débiteur (constituant) à son créancier (le fiduciaire) en vue de garantir le paiement d'une dette
  - Le fiduciaire re-transfert le bien au constituant lorsque la garantie n'a plus lieu d'exister
  - Le fiduciaire recueille le bien comme bénéficiaire si le débiteur ne remplit pas ses obligations
  - Technique utilisée par le bordereau Dailly !!
- Transfert de la ppt d'un bien du débiteur (constituant) à un fiduciaire en vue de transférer ce bien à un créancier (le bénéficiaire) si défaut de paiement.

18

## Objectifs recherchés avec la fiducie sûreté

Notamment ...

- Protéger un patrimoine privé
- Faciliter l'obtention de crédits
- Autres objectifs ?

19

## Protection du patrimoine privé : objectif atteint ?

- « *En cas d'insuffisance du patrimoine fiduciaire, le patrimoine du constituant constitue le gage commun de ses créanciers, sauf stipulation contraire du contrat de fiducie mettant tout ou partie du passif à la charge du fiduciaire* » !!!

20

## Obtention de crédits : objectif atteint ?

- Fiducie : garantie de premier rang - supériorité aux sûretés réelles
  - Patrimoine affecté à l'abri d'une procédure collective
  - Sûreté réelle non accessoire (contractuellement assimilation possible à une garantie autonome : inopposabilité des exceptions)
    - Maintien de la sûreté malgré l'extinction de la 1<sup>e</sup> créance garantie (id. hypothèque rechargeable)
- Echec à la décision Cass. Com. 19/12/2006

21

## Autres objectifs ?

- Gestion des sûretés pour le compte de créanciers
- Gestion de fonds commun de placement

22

## 3 - Patrimoine d'affectation

- Fiduciaire propriétaire de deux patrimoines séparés
  - 1 - Un patrimoine propre formant les biens du fiduciaire
  - 2 - Un patrimoine fiduciaire composé des biens affectés à un but déterminé

23

## Pouvoirs du fiduciaire

- Possibilité de prévoir une rémunération
- Pouvoirs exclusifs :
  - dans le cadre des pouvoirs conférés au fiduciaire
  - Excluant ainsi pour ces pouvoirs le constituant
- Rapport avec les tiers
  - Pouvoirs les plus étendus pour le fiduciaire sur le patrimoine fiduciaire
  - A moins qu'il soit démontré que les tiers avaient connaissance de la limitation des pouvoirs

24

## Obligations du fiduciaire

- A l'égard du constituant
  - **Obligation** de prévoir les modalités de comptes rendus de mission
- A l'égard du bénéficiaire et du tiers surveillant
  - **Nécessité** de prévoir les modalités de comptes rendus de mission
- A l'égard des tiers
  - Obligation de faire expressément mention de sa qualité de fiduciaire dans les actes où il agit pour le compte de la fiducie

25

## Responsabilité du fiduciaire

- Responsabilité sur son patrimoine propre pour les fautes qu'il commet dans sa mission
- Responsabilité contractuelle dans le cadre des relations fiduciaire – constituant
- Responsabilité délictuelle dans le cadre des relations fiduciaires - tiers

26

## Evènements particuliers

- **Remplacement du fiduciaire**
  - Mise en péril des intérêts de la fiducie
  - Décision judiciaire sur demande du constituant, du bénéficiaire ou du tiers chargé de veiller aux intérêts de la fiducie
- **Révocation du contrat de fiducie**
  - Avant acceptation du bénéficiaire : révocation par le constituant quand bon lui semble
  - Après acceptation du bénéficiaire : révocation avec son accord ou sur décision de justice

27

## Extinction de la fiducie

- Causes de l'article 2029 code civil
  - Survenance du terme
  - Décès du constituant personne physique
  - Réalisation du but poursuivi
  - Cause prévue par le contrat
  - L J, dissolution ou absorption du fiduciaire
- Absence du bénéficiaire
  - Retour de plein droit des biens chez le constituant
- Décès du constituant
  - Retour du patrimoine fiduciaire à la succession

28

## Droits des créanciers (1)

- Patrimoine fiduciaire pas affecté par l'ouverture d'une procédure collective chez le fiduciaire
- Saisie du patrimoine fiduciaire
  - Créanciers titulaires de créances nées de la conservation ou gestion de ce patrimoine : oui
  - Créanciers personnels du fiduciaire : non
  - Créanciers du constituant : uniquement
    - si titulaires d'un droit de suite par sûreté publiée avant contrat de fiducie
    - en cas de fraude de leurs droits

29

## Droits des créanciers (2)

### Cas d'insuffisance du patrimoine fiduciaire

- Si le contrat de fiducie le prévoit :
  - Soit mise à la charge du fiduciaire de tout ou partie du passif restant
  - Soit limitation du passif fiduciaire à hauteur du patrimoine fiduciaire sur acceptation expresse des créanciers (!)

30

## Régime fiscal

- Fiducie : mécanisme en neutralité fiscale
- Pas d'imposition au titre des PV lors du transfert dans le patrimoine du fiduciaire
- En matière IR, abstraction de la fiducie du fait imposition du constituant



Ordonnance dans les 6 mois de la publication de la LME

31

## Application à l'agriculture ?

- Fiducie - gestion limitée aujourd'hui du fait de la personnalité juridique des fiduciaires
- Fiducie - sûreté utilisable par les créanciers
- Autre exemple d'application ?

32

## Des exemples ? (1)

- Foncier géré par un fiduciaire pendant un temps déterminé
  - Si le constituant conserve la jouissance d'un immeuble transféré chez le fiduciaire, exclusion du régime des baux commerciaux et de la location gérance (art. 2018-1 c. civil)
  - Exclusion du statut du fermage (transfert de foncier et non MAD) ?

33

## Des exemples ? (2)

- Garantir un paiement en permettant au débiteur de verser des sommes à un fiduciaire qui aura la charge de les verser à un créancier selon un échéancier prévu (ADI contrat individuel)
- Gestion de participations sans passer par un schéma sociétaire holding
- Moyen de négociation des garanties avec les créanciers

34

## Contraintes des sociétés holding

- L'abus de majorité
- L'objet limitée des sociétés holdings à forme civile
- Notion de confusion de patrimoine

35

## En définitive

- Objectif large et souple : un « *but déterminé* »
- Mais buts non limités
- Loi en accord avec les réalisations effectives et les textes déjà existants ?



Il reste à être inventifs !

36

## La location gérance

Art. L 144-1 et suivants Code commerce

37

## Sommaire

- Pourquoi s'interroger sur la location gérance ?
- Quelques généralités sur la location gérance
- La location gérance est-elle applicable en agriculture ?
- Existe-t-il des contrats similaires existants ?

38

## Deux raisons de s'interroger ?

- Création possible d'un fonds agricole
- Apparition du bail cessible

39

## Création du fonds agricole : un ensemble de raisons

- Raisons officielles
  - « Promouvoir une démarche d'entreprise »
  - « Appréhender tous les facteurs de production en tant qu'unité économique apte à dégager un revenu »
- Raisons économiques sous jacentes
  - Faciliter la transmission par le principe d'universalité
  - Donner de nouvelles ressources à l'agriculteur
- Raisons juridiques sous jacentes
  - Permettre la réalisation d'actes juridiques nouveaux
  - Orienter vers une évaluation économique de l'exploitation

40

## Intérêts pour l'exploitant ?

- Notion juridique d'entreprise ?
- Unité du patrimoine professionnel ??
- Source de crédit ???
- Valorisation de postes incorporels !!!!  
Mais surtout ...

**Conception de schémas juridiques  
nouveaux à envisager**

41

## Définition de la location gérance

- « Tout contrat ou convention par lequel le propriétaire **d'un fonds de commerce ou d'un établissement artisanal** en concède totalement ou partiellement **la location** à un gérant qui l'exploite à ses risques et périls »

L 144-1 Code du commerce

42

## Plusieurs types de location gérance

- La location gérance dite « gérance libre »
- La gérance mandat
- Le collaborateur libéral

(Loi 2 août 2005 en faveur des PME)

43

## Location gérance dite libre

### A – GENERALITES

- Propriétaire : contrat de location mobilière
- Gérant : exploitation à ses risques avec un statut de commerçant
- Réglementation précise (L 144-1 et s. C. commerce)

44

## Location gérance (suite)

### B – CONDITIONS DE FORME

- Immatriculation du gérant au RCS ou RM
- Publication du contrat (ou de l'avis) dans JAL
- Dans les 15 j. de sa date
- Solidarité du loueur dans les dettes du gérant si absence de publication

45

## Location gérance (suite)

### C – CONDITIONS DE FONDS

- Au niveau du loueur du fonds mis en gérance
  - avoir exploité le fonds pendant 2 ans minimum,
  - avoir été commerçant pendant 7 ans
- Réduction ou suppression du délai de 2 ans sur décision de justice (requête auprès du président du TGI) pour toute personne justifiant d'une impossibilité d'exploiter personnellement le fonds,
- Pas de délai dans un certain nombre de cas

46

## Effets du contrat de location gérance

- Envers les parties signataires
  - Loueur : obligation d'un bailleur
  - Gérant : obligations d'un locataire
    - Interdiction d'aliéner le fonds ni de changer sa destination
    - Responsable de la perte de clientèle
    - Indemnité possible pour le gérant pour améliorations matérielles de l'immeuble sur accord expresse du propriétaire
    - Pas indemnité pour développement clientèle
    - Redevance trimestrielle ou mensuelle indépendante du loyer des murs
    - restitution du fonds en fin

47

## Effets du contrat de location gérance

- Envers les tiers
  - *Créanciers du loueur*  
Dettes préalables à la location : exigibilité sur décision du TC sur demande des créanciers adressée dans les 3 mois de la publication du contrat
  - *Créanciers du gérant*  
Solidarité entre le loueur et le gérant sur les dettes contractées pendant l'exploitation dans un délai de 6 mois à compter de la publication du contrat  
Ne s'applique pas aux dettes personnelles du gérant  
Pas de solidarité si mise en gérance par un mandataire judiciaire ou dans le cadre d'un R J

48

## Fin de la location gérance

- Obligation de restitution du fonds, mais pas nécessairement à la même valeur
- Formalités de publicité :
  - radiation au RCS
  - mentions dans un JAL
- Exigibilité immédiate des dettes du gérant
- Restitution du matériel reçu du loueur
- Pas de réglementation spécifique pour les stocks

49

## Quelques applications de la location gérance

- 1 – Préparer une transmission
- 2 - Reprise d'une entreprise
- 3 - Préparation à une fusion

50

## 1 – Préparer une transmission

- 1e étape d'une transmission...
- le chef d'entreprise, restant à la tête de la société d'exploitation...
- procède à la location gérance du fonds à un successible...
- ce dernier étant destiné devenir, à terme, propriétaire du fonds.

**Transfert d'une expérience**

51

## 2 – Reprise d'une entreprise

- ⇒ Réduire le prix d'acquisition et résorber un déficit
  - Une société holding acquiert une société cible dont elle a le contrôle
  - La société cible lui donne son fonds en location gérance,
  - Les frais d'acquisition sont déductibles des bénéfices d'exploitation au sein de la holding
  - La société cible reçoit une redevance
  - Lorsque l'emprunt est remboursé, fusion absorption de la société cible

52

## 3 – Préparation d'une fusion

- Faire face à la lourdeur et à la lenteur des opérations de fusion
- Location gérance du fonds à la société absorbante qui l'exploite, à ses risques et périls, jusqu'à la réalisation de la fusion

53

## Application à l'agriculture ?

- Tentative dans le cadre d'une « *gérance mandat* »
- Contrat de mise à disposition d'un fonds rural à un locataire moyennant une redevance annuelle révisable tous les 5 ans
  - ⇒ Assimilable à un bail rural (Cass. 3e civ. 18 juin 1969)

54

## En l'état actuel des textes

### Application impossible en agriculture

- Présence d'un fonds de commerce ou artisanal (L 411-1 c. com.; Cass. 3e civ. 20/01/2002)
- Texte restrictif d'ordre public s'appliquant « à tout contrat de location gérance ou toute autre convention comportant des clauses analogues » (L 144-10 c. com.)
- Location-gérance du fonds agricole (civil) non juridiquement prévue et difficilement possible, s'il comprend le bail, du fait de l'interdiction de sous-location en matière de baux ruraux

55

## Intérêts pour l'agriculture

- Pour faire face au montant des reprises : reprendre un fonds agricole sans l'acquérir
  - Validité d'une location gérance assortie d'une promesse de vente
- Utilisation possible dans le cadre d'activités commerciales prolongeant l'activité agricole
- Utilisation dans les schémas de groupe de société

56

## Contrats similaires en agriculture

Le bail à cheptel !!!

- Régi par le code civil (art. 1800 à 1831)
- Contrat onéreux par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail en vue de le garder dans les conditions convenues et de le restituer en fin

57

## Règles générales

- Exclusion du statut du fermage bien que la compétence relève du TPBR
- Objet : tous animaux constituant un « fonds de bétail » (troupeau) et non quelques animaux
- Exclusion du cheptel mort régi par le contrat de louage de chose
- Pas de forme spéciale du contrat
- Immeubles par destination si loués par le propriétaire des immeubles

58

## Plusieurs types de « bail à cheptel »

### A - Cheptel simple

- Le bailleur remet des animaux à garder, à entretenir à un preneur avec un partage, en fin de bail, par moitié du croît ou de la perte
- Durée : 3 ans sauf convention contraire
- Vente avec consentement du bailleur
- Restitution impérative en nature
- Perte totale du troupeau à la charge du bailleur

### B - Cheptel à moitié

- Chaque partie fournit la moitié des animaux
- Risques par moitié même si perte totale

### C - Cheptel de fer

59

## Le cas du cheptel de fer

- Contrat de location d'un fonds de bétail par le bailleur. Accessoire du bail rural
  - Montant du loyer libre
  - Durée alignée sur le bail à ferme. Mais ne se renouvelle pas nécessairement
  - Profits appartenant au locataire
  - Perte totale ou partielle des animaux supportée par le locataire sauf pour les cas fortuits extraordinaires
  - Perte par épizootie à la charge du locataire sauf responsabilité du bailleur
  - Restitution impérative d'un fonds équivalent en nature. L'excédent appartient au locataire. Le déficit est due en valeur au bailleur

60

## En définitive

- Il existe un contrat de location d'un « fonds » excluant les dispositions du statut du fermage
- Possibilité de créer une variante de la location gérance adaptée au fonds agricole
- ... mais résultant d'une extension législative !

61

## Conclusion générale

62

- De nouveaux outils ....
- Pouvant apporter des solutions à l'agriculture
- Mais à ce jour, d'application difficile ou limitée

Toutefois ...

- Des réflexions à entamer
- Des propositions d'évolution à formuler

Soyons novateurs !

63