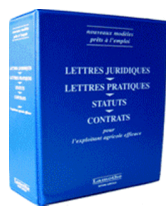


Les nouveautés concrètes de la Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27-07-2010 et de la Loi « Grenelle II » du 12-07-2010

Nous avons sélectionné les nouveautés qui ont des implications concrètes et immédiates pour les agriculteurs et les Conseils en charge de la rédaction des actes juridiques dont est partie un exploitant agricole.

Les références, telles que « voir en ... », correspondent aux explications, conseils et modèles contenus dans le Guide.

Vous y trouverez les informations et conseils plus approfondis et les modèles prêts à l'emploi de lettres, statuts et contrats.



"Nouveaux modèles prêts à l'emploi
LETTRES JURIDIQUES
LETTRES PRATIQUES
STATUTS
CONTRATS
Pour l'exploitant agricoles efficace"

Tous les Modèles téléchargeables sont sur le site :

<http://www.e-guidesjuridiques.com>

Le nouveau statut d'Entrepreneur Individuel Agricole à Responsabilité Limitée - EIARL -

Une vraie « curiosité » : le nouveau Statut d'EIARL !

L'Entrepreneur Individuel Agricole A Responsabilité Limitée !

Au 01-01-2011, un exploitant individuel pourra protéger tous ses biens personnels et tout son immobilier professionnel, foncier et bâtiments ... et même choisir d'être imposé à l'IS.

Un statut pour toute profession qui permettra de cumuler les métiers, à découvrir en 4/2.1 et en 10/2 pour les impôts.

Un exploitant agricole peut avoir n'importe quelle forme juridique : entreprise personnelle, société civile ou commerciales, association, établissements publics dotés de la personnalité morale (lycées agricoles, hôpitaux, prisons, etc.) ...

Ceux qui veulent exercer la profession à titre principal ou ceux qui veulent s'installer, ont le choix entre « exploitation individuelle » et « société ».

Il faut revoir les « idées reçues » !

Toutes les évolutions législatives obligent à revoir les repères dans la distinction : exploitation individuelle / société agricole, et notamment :

- Une société ne permet pas, forcément, de mettre les biens personnels à l'abri des créanciers de l'exploitation en cas de « faillite », alors qu'un exploitant individuel peut le faire !
- Une société n'exige pas, forcément, 2 associés : il y a des sociétés à une seule personne : l'EARL (ou l'EURL pour une entreprise non agricole) et, même, une Société Anonyme !
- Une société peut avoir le choix entre l'imposition à l'Impôt sur les Sociétés et l'Impôt sur le Revenu. Un exploitant individuel aussi !

L'exploitant se demande « ai-je intérêt à me mettre en société ? ».

Les critères considérés dans la décision sont présentés en 4/2.3. Il s'agit principalement des enjeux suivants :

- « Limiter les risques » si l'exploitation rencontre des difficultés financières majeures jusqu'à la cessation de paiement.
- Le statut personnel de l'exploitant et, éventuellement, du conjoint au niveau de la protection sociale,
- Les charges fiscales,
- La souplesse juridique qui permet de transmettre plus facilement l'exploitation ou d'intégrer de nouveaux partenaires,
- Les avantages ou inconvénients de chacune des formules au regard des aides PAC.

En réponse à la première préoccupation, « limiter les risques », L'exploitant individuel a, aujourd'hui, des possibilités de se protéger juridiquement, très proches de certaines sociétés. Ces choix sont présentés en 4/2.1

Tous les Modèles téléchargeables sont sur le site :

<http://www.e-guidesjuridiques.com>

TABLEAU RESUME DES CHOIX DE L'EXPLOITANT INDIVIDUEL A COMPTER DU 01-01-2011

L'EXPLOITATION INDIVIDUELLE : 3 POSSIBILITES	
FORME OU FORMALITES	CONSEQUENCES
Exploitation individuelle sans autres formalités	<ul style="list-style-type: none"> • Patrimoines professionnels et privés sont confondus : en cas de difficultés, les biens personnels ou communs avec le conjoint peuvent, donc, être saisis pour payer les dettes professionnelles. • L'exploitant est imposé à l'Impôt sur le Revenu, catégorie des BA (Bénéfices Agricoles) et relève du régime social des exploitants non salariés de la MSA.
<p>Déclaration devant notaire pour déclarer les biens non professionnels insaisissables.</p> <p>Elle est accompagnée d'un état descriptif de division entre bien professionnels et personnel et elle est publiée au bureau des hypothèques (art. L. 526-1 code commerce)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une personne physique qui exerce une activité agricole (commerciale, artisanale, ou indépendante) peut protéger ses biens fonciers personnels ce qui la met à l'abri des poursuites de créanciers professionnels en cas de difficultés. L'insaisissabilité ne concerne que les dettes contractées après la déclaration et que la partie foncière déclarée insaisissable. <p>Depuis le 06-08-2008, en plus de l'habitation principale, tout bien foncier, bâti ou non, non affecté à un usage professionnel, peut être protégé. En cas d'usage mixte, seule la partie habitation est protégée.</p> <p>On peut renoncer à tout moment à l'insaisissabilité de ces biens immobiliers, toujours devant notaire.</p> <p>Cette renonciation peut n'être que partielle (porter sur une partie seulement des biens) ou être faite au bénéfice d'un ou plusieurs créanciers désignés dans l'acte authentique de renonciation (ex. quand une banque veut garantir un prêt professionnel par les biens personnels de l'exploitant, il est possible de déclarer les biens personnels insaisissable sauf pour la banque prêteuse).</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'exploitant est imposé à l'Impôt sur le Revenu, catégorie BA (Bénéfices Agricoles) et relève du régime social des exploitants non salariés de la MSA.
<p>EIRL :</p> <p>Entrepreneur Individuel à Responsabilité Limitée (à compter du 01-01-2011) ou EIARL Entrepreneur Individuel Agricole à Responsabilité Limitée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une personne physique qui exerce une activité agricole (commerciale, artisanale, ou indépendante) peut affecter à son activité professionnelle un patrimoine professionnel séparé de son patrimoine personnel, sans création d'une personne morale. Ce patrimoine est composé de tout type de biens, du foncier, du matériel, de contrats ... dont est il titulaire, qui sont nécessaires à l'exercice de son activité professionnelle + ceux qui sont utiles à cette activité et qu'il décide d'y affecter (un même bien, droit, obligation ou sûreté ne peut entrer dans la composition que d'un seul patrimoine affecté). • L'entrepreneur est imposé aux BA ou à l'impôt sur les sociétés IS (voir chap.10) et relève, s'il a une activité agricole, du régime des non salariés de la MSA.

Le nouveau statut d'EIRL - Exploitant Individuel à Responsabilité Limitée

Il est ouvert au **01-01-2011** aux entrepreneurs qui ont une activité commerciale, artisanale ou agricole : l'**EIRL** ou Entrepreneur Individuel à Responsabilité Limitée ou, quand il s'agit d'une exploitation agricole, Entrepreneur Individuel Agricole à Responsabilité Limitée **EIARL** (loi 15-06-2010. Art. L. 526-6 à L. 526-15 Code Commerce).

En fait, il s'agit de permettre à un exploitant individuel de limiter les risques en cas de difficultés financières, en mettant les biens personnels à l'abri des poursuites des créanciers professionnels que l'on ne peut pas payer.

La logique du système repose sur une déclaration dans laquelle l'exploitant sépare 2 patrimoines :

- **1° Le patrimoine personnel**, gage des créanciers personnels,
- **2° Le patrimoine professionnel dit « patrimoine affecté »**, gage des créanciers professionnels, constitué des biens nécessaires à son activité agricole ainsi que les biens qu'il juge utiles à cette activité.

La loi fait la différence entre « biens nécessaires » et « biens utilisés » et les 2 entrent dans le patrimoine affecté. La distinction n'est pas évidente. Il faut se référer à la nécessité de disposer du bien pour exercer la profession : terres agricoles, bâtiments d'exploitation, tracteur ou autre. En revanche, la voiture est utilisée sans être indispensable.

Ces biens de toute nature (et pas seulement les biens immobiliers) sont estimés et constituent la garantie des créanciers professionnels.

⇒ **Important.** Tous les biens qui ne figurent pas dans le « patrimoine affecté » sont donc « mis à l'abri » des poursuites des créanciers professionnels en cas d'impayés.

⇒ **Rappel.** Le statut de l'auto-entrepreneur n'est pas autorisé pour une activité agricole, alors que le statut d'EIRL est possible.

Les droits des créanciers quand l'exploitant choisit ce statut :

- **Ceux qui deviennent créanciers de l'exploitant après le dépôt** ne peuvent pas poursuivre les biens qui ne figurent pas dans le patrimoine affecté à l'activité agricole.
- **Quant à ceux qui étaient créanciers avant le dépôt**, ils sont avertis du dépôt et peuvent s'y opposer dans un délai donné, uniquement pour la ou les créances qu'ils détiennent sur l'exploitant ; une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties, si l'entrepreneur individuel en offre et si elles sont jugées suffisantes.

L'exception favorable à l'activité agricole (art. L. 526-6 du code de commerce)

L'EIRL exerçant une activité agricole, a le choix de garder les terres utilisées pour l'exercice de son exploitation dans son patrimoine personnel. Cette faculté s'applique à la totalité des terres dont l'exploitant est propriétaire.

Pourquoi cette exception réservée à l'Entrepreneur Agriculteur ?

📁 **Cette règle vient de la Loi de Modernisation Agricole 2010.**

En effet, le statut de l'EIRL prévoit « normalement » que les biens nécessaires à l'activité sont affectés au patrimoine professionnel. Pour un agriculteur, les terres et bâtiments d'exploitation sont, forcément, nécessaires à l'activité agricole.

Si le législateur n'avait pas prévu cette exception à l'activité agricole, l'exploitant individuel exposait aux poursuites des créanciers, l'essentiel de son patrimoine : le patrimoine foncier utilisé pour l'exploitation agricole. La formule de l'EIRL devenait alors nettement moins protectrice que l'EARL où la responsabilité est limitée au capital social (en général, dans l'EARL, l'associé garde le foncier dans son patrimoine privé et le loue à l'EARL ou le lui met à disposition).

En outre, l'inscription de biens immobiliers dans le patrimoine professionnel engendre des frais puisqu'elle doit être faite par notaire et publiée au bureau des hypothèques.



[Dans le Guide au chapitre 4/2](#)

Souplesse apportées au GAEC

La possibilité de choisir le GAEC, Groupement Agricole d'Exploitation en Commun, très avantageux au niveau des aides agricoles, s'élargit un peu !

Le GAEC est une forme particulière de société agricole (Art. L. 323-1 et suivants et R 323-1 et suivants du code rural), qui présente 3 grandes particularités :

1° Tous les associés doivent travailler sur l'exploitation (chacun est associé-exploitant ; un associé simple apporteur de capital n'est pas possible).

L'activité extérieure non agricole peut être acceptée dans certaines circonstances.

📁 **La loi de Modernisation Agricole de 2010** précise des conditions à l'exercice d'une activité extérieure :

- qu'elle soit autorisée par une assemblée générale des associés,
- que le comité départemental donne son accord.

Le comité va vérifier, en particulier la qualité de chef d'exploitation des associés, l'adéquation entre la dimension de l'exploitation commune et le nombre d'associés ainsi que l'effectivité du travail en commun.

2° Un GAEC doit être agréé par un comité (ou commission) départemental d'agrément.

3° En outre, le GAEC présente une autre particularité que l'on dénomme « la transparence du GAEC ».

Elle résulte de ce texte : « *La participation à un GAEC ne doit pas avoir pour effet de mettre ceux des associés qui sont considérés comme chefs d'exploitation et leur famille, pour tout ce qui touche leur statut professionnel, et notamment économique, social et fiscal, dans une situation inférieure à celle des autres chefs d'exploitation agricole, et à celle des autres familles de chefs d'exploitation agricole* » (art. L323-13).

La transparence du GAEC consiste à considérer chaque associé d'un GAEC comme un exploitant « à part entière », en contrepartie de l'obligation de travail.

- L'application de cette règle a des conséquences très avantageuses en matière d'aides agricoles (voir chap.3).
- En matière de fiscalité, ce principe a des applications identiques pour définir les seuils d'imposition (voir chap.10). Une exception, cependant, sur le plan fiscal : ce principe ne fonctionne plus en cas de transformation d'une exploitation individuelle en GAEC (art. 71 du CGI. Loi du 30-12-2009).

Compte tenu des avantages de la **transparence du GAEC**, **cette forme de société agricole est strictement réglementée mais un « verrou » important a « sauté » !**

📁 **Avec la Loi de Modernisation de 2010, il n'y a plus d'interdiction à la présence de 2 époux (ou « pacsés ») seuls associés du GAEC.**

Le nombre d'associés reste au nombre de 2 à 10. Il s'agit uniquement de personnes physiques majeures, agriculteurs à titre principal.



[Dans le Guide au chapitre 4/5](#)

EARL. Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

L'obligation d'un commissaire aux apports en cas d'apport en nature à l'EARL va changer.

Actuellement, quand l'apport en nature fait à une EARL excède 7 500 €, un commissaire aux apports est nécessaire.

📁 **Avec la Loi de Modernisation de 2010**, le seuil d'évaluation du bien va être relevé par un décret à paraître (le montant de 30 000 € a été évoqué lors des débats).



[Dans le Guide au chapitre 4/6](#)

[Voir le Modèle de Statuts d'EARL](#)

Modifications apportées au bail à ferme

Des modifications apparemment mineures ... mais des conséquences bien réelles sur le montant du fermage.

1. Les activités dites « agricoles » sont élargies

Le bail porte sur un immeuble à usage agricole pour y exercer une activité agricole, d'où l'importance de la définition des activités agricoles donnée par le législateur.

En effet, le bailleur pourrait demander la résiliation du bail détourné de son objet si le fermier n'y exerce pas « que » des activités agricoles ou des activités dites dans le prolongement des activités agricoles.

D'après l'article L311-1 du code rural « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ... activités de cultures marines... Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle* ».

📁 **La Loi de Modernisation de 2010 a rajouté** : « *Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la **méthanisation**, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite* ».

Remarquons que les installations **de production d'électricité photovoltaïque ou éolienne ne correspondent pas à un usage agricole** même si la législation fiscale admet l'intégration des revenus qui en sont issus, dans les revenus agricoles (voir les autorisations de travaux en 5/6).

2. Le prix du fermage évolue

Les parties sont tenues de fixer les loyers entre un maximum et un minimum imposés, sur la base de barèmes départementaux qui permettent d'apprécier les valeurs locatives des biens loués (art. L411-11- Loi du 27-07-2010)

Les révisions sont aussi, réglementées

Le loyer des bâtiments d'exploitation dans le cadre d'un bail rural

- Il est fixé en monnaie entre des maxima et des minima fixés au niveau départemental.
- Il évolue chaque année pour les baux en cours, comme évoluent les maxima et minima : ils sont actualisés, chaque année, selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, c'est-à-dire sur l'inflation.
- Jusqu'à la Loi de Modernisation de l'agriculture, cette indexation (qui date de 2008) n'était pas applicable aux baux en cours.

📁 Elle l'est, désormais, avec la Loi de Modernisation Agricole du 27-07-2010.

Un arrêté préfectoral va être publié dans chaque département pour fixer de nouveaux maxima et minima. Ils seront applicables aux nouveaux contrats et aux renouvellements de baux, mais pas seulement.

En effet, dès parution de l'arrêté préfectoral, « le loyer des bâtiments d'habitation stipulé dans ces baux peut être révisé à l'initiative de l'une des parties au bail ... A défaut d'accord entre les parties, le loyer est fixé par le tribunal. »

⇒ Attention.

Le bailleur peut demander au tribunal de relever le loyer du bâtiment d'habitation s'il est inférieur au nouveau minimum fixé par arrêté préfectoral.

L'évolution des fermages fixés en monnaie loyer des biens immobiliers agricoles

Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation ainsi que les maxima et minima sont actualisés chaque année selon **un nouvel indice, applicable aux baux en cours.**

Cet indice s'impose aux parties. La loi ne leur laisse aucune liberté contractuelle pour convenir d'un autre indice.

Alors que le fermage était, jusqu'à présent, réévalué en fonction de l'évolution du fermage était uniquement basé sur le revenu agricole, pour 1/4 du revenu moyen national des exploitants et pour les 3/4 par une combinaison de revenus agricoles nationaux selon l'orientation technico-économique des catégories d'exploitation et au niveau départemental, par région naturelle agricole.

📁 Un nouvel indice est mis en place avec la Loi de Modernisation Agricole du 27-07-2010, applicable immédiatement aux baux.

Le nouvel indice ne dépend plus des disparités régionales de revenus et se rapproche de l'évolution générale des prix : il est constitué pour 60 % de l'évolution du revenu brut d'entreprise agricole à l'ha constaté sur le plan national au cours des 5 années précédentes et pour 40 % de l'évolution du niveau général des prix de l'année précédente.

L'indice national des fermages et sa variation annuelle sont constatés avant le 1^{er} octobre de chaque année par arrêté ministériel (éventuellement, par une date comprise entre le 1er août et le 30 septembre en fonction des échéances usuelles des baux dans le département).

Cependant, par exception, le loyer des terres nues portant des cultures permanentes viticoles, arboricoles, oléicoles et agrumicoles et des bâtiments d'exploitation y afférents peut être évalué en une quantité de denrées comprise entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative.

Dans ce cas, les règles d'actualisation du loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation prévues quand le loyer est fixé en monnaie, ne s'appliquent pas car l'actualisation se fait sur la base de l'évolution du prix des denrées.

⇒ **Attention.** Pour la location de DPU en accompagnement de la location du foncier : voir en 5/3.

3. Les travaux d'amélioration qui nécessitent l'accord préalable du bailleur

📁 Les travaux réalisés dans le cadre de la production et, le cas échéant, de la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, entrent dans le club fermé des travaux qui peuvent être imposés au bailleur **avec la Loi de Modernisation Agricole du 27-07-2010** (voir en 5/4.1).

Le fermier doit suivre une démarche précise et doit notifier sa proposition au propriétaire pour obtenir son accord (voir en 5/6.2 le modèle de lettre).

Remarque importante pour les installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque ou d'éolienne.

📁 **La Loi « Grenelle II »** contient une disposition importante mais qui ne concerne pas les éoliennes.

« Toute personne morale peut, quelle que soit la mission pour laquelle elle a été constituée, exploiter une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil dont les générateurs sont fixés ou intégrés aux bâtiments dont elle est propriétaire. Il en est notamment ainsi de toute société civile mentionnée au titre II du livre III du code rural et de la pêche maritime, y compris lorsque l'exploitant agricole dispose des bâtiments dans le cadre d'un bail rural ».

En effet, avant la loi, foncier et bâtiment agricoles devaient être utilisés à des fins agricoles, sans que les toitures puissent être utilisées à un autre usage que celui de couverture d'un bâtiment et celle des sols à un autre usage que la mise en valeur avec un couvert agricole autorisé.

La législation fiscale admettait l'intégration des revenus qui en sont issus, dans les revenus agricoles, sous conditions présentées en 10/2.2. Une réponse ministérielle à question écrite avait précisé que la pose sur les bâtiments d'équipements photovoltaïques n'était pas un usage agricole (JO Sénat Q 16-10-2008).

Cette nouvelle disposition vise les EARL, les GAEC et les GFA, exploitant ou non, propriétaires des terrains ou bâtiment sur que lesquels sont posées les installations : ces sociétés ou groupement peuvent, à titre dérogatoire et tout en gardant une activité agricole, recevoir des revenus de la production d'électricité, revenus commerciaux par nature.

La Loi lève, aussi, tout risque pour le fermier vis-à-vis du bailleur : l'usage non agricole des biens loués est autorisé à titre dérogatoire pour une *installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil*.



[Dans le Guide aux chapitres 4 et 5](#)

Voir, aussi, les modèles téléchargeables et sous word

[Bail à ferme de 18 ans non cessible](#)

[Bail à Ferme de 9 ans](#)

[Bail à Ferme Environnemental](#)

[Modèles de statuts de GFA](#)

[Modèles de statuts de GFR](#)

4. Bail à ferme et terrain exposé au risque de pollution des sols

Le Bailleur est tenu d'informer le futur preneur des risques de pollution des sols rendus publics par l'Etat. Cette information devra figurer dans le bail. Un décret à paraître précisera l'application de l'article L. 125-7 introduit par la Loi « Grenelle II ».

5. Le métayage

Le métayage est le contrat par lequel le preneur s'engage pour un certain temps à cultiver un fonds agricole sous la condition d'en partager les fruits avec le bailleur (art. 417-1 c.rural).

Il est soumis à la réglementation du fermage, sauf des règles particulières présentées ci-dessous. Comme tout bail à ferme, il doit être constaté par écrit.

Il se différencie du fermage, principalement sur :

- La rémunération du bailleur. Dans le métayage, elle dépend de l'importance des récoltes et elle est plafonnée à 1/3 de l'ensemble des produits, au contraire du fermage où la rémunération, sous forme de loyer, est fixe.
- La participation du bailleur aux dépenses d'exploitation.
- La participation, éventuelle, du bailleur à la marche de l'exploitation. Le métayer n'est pas subordonné au propriétaire, mais il est légitime que le propriétaire, concerné économiquement, par la bonne marche de l'exploitation, puisse, au moins suivre son évolution, sans pouvoir donner d'ordre au métayer.

Le propriétaire a un droit de regard sur l'exploitation à condition que la clause du bail le précise « *La surveillance des travaux par le propriétaire lui est consentie et s'exercera aux conditions suivantes* ».

La règle du tiercement des produits de l'exploitation

Le bailleur ne reçoit pas un loyer très déterminé mais une part des produits qui ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits, principaux et secondaires.

Cette règle est d'ordre public : les ententes des parties sur d'autres règles de répartition où la part du bailleur serait plus forte que le 1/3 des produits, ne sont pas valables, sauf décision contraire du Tribunal Paritaire.

En effet, celui-ci peut décider souverainement, en motivant, très précisément, sa décision, de majorer la part revenant au bailleur (ex. Importance particulière de ses apports ou investissements).

Le bailleur doit prendre à sa charge une partie des frais d'exploitation, mais elle n'est plus, obligatoirement proportionnelle à sa part dans la production.

Rappel. Il était admis que la règle du tiercement des produits avait son équivalent au niveau des charges d'exploitation : les produits et charges relatifs à l'exploitation devaient être partagés dans les mêmes proportions.

Dans certaines régions (comme en région Champagne, avec la pratique du « métayage franc »), des « aménagements » avaient été apportés à la règle du partage des dépenses, proportionnelle, en principe, au partage des fruits. Ce n'est que récemment, que la Cour de cassation (25-11-2008) s'était clairement prononcée en considérant que, faute de partage proportionnel, le bail à métayage devait être requalifié en bail à ferme.

 **Désormais, depuis la Loi du 27-07-2010**, « *une dérogation au partage des dépenses d'exploitation entre le preneur et le bailleur peut être autorisée par le préfet du département après avis de la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux.* » (Art. L. 417-3).

La règle du tiercement des produits continue, donc, à s'appliquer, celle des charges ne s'applique plus, systématiquement. Il faut se référer à l'arrêté préfectoral.



[Dans le Guide au chapitre 5](#)

Voir, aussi, les modèles téléchargeables et sous word

[Bail à ferme de 18 ans non cessible](#)

[Bail à Ferme de 9 ans](#)

[Bail à Ferme Environnemental](#)

Tous les Modèles téléchargeables sont sur le site :

<http://www.e-guidesjuridiques.com>

Extension de la possibilité de signer un bail à ferme environnemental

📁 **La Loi de Modernisation Agricole de 2010 élargit aux parcs régionaux et aux trames vertes et bleues** la possibilité d'imposer des clauses environnementales (ces « trames » sont des innovation de la Loi « Grenelle II).



[Dans le Guide au chapitre 5](#)

Voir, aussi, les modèles téléchargeables et sous word

[Bail à Ferme Environnemental](#)

Mise à disposition de bâtiments à une société d'assolement en commun

L'assolement en commun doit prendre la forme d'une société en participation constituée entre personnes physiques ou morales régie par des statuts ayant acquis date certaine.

La mise à disposition à la société en participation est faite :

- **Soit directement par le fermier, titulaire du bail** (exploitant individuel ou société)
- **Soit par la société ou le GAEC dont est associé le fermier.** Dans ce second cas et dans la mesure où le fermier reste le titulaire du bail, il lui appartient d'informer le bailleur que les biens qu'il a mis à disposition de la société, vont être mis à disposition, par ladite société, à une société en participation.

L'assolement en commun exclut la mise à disposition des bâtiments d'habitation.

📁 **En revanche, depuis la Loi de Modernisation Agricole de 2010, la mise à disposition des bâtiments d'exploitation est autorisée** (art. L. 411-39-1 C.Rural).

Le preneur ou la société doit informer le bailleur par lettre selon une procédure précise (de façon à « récupérer », l'indemnisation au preneur sortant).



[Dans le Guide au chapitre 4 pour les modèles de convention de mise à disposition et au chapitre 5 pour les lettres au bailleur.](#)

Voir, aussi, les modèles téléchargeables et sous word

[Mise à disposition par un associé fermier](#)

[Mise à disposition par un associé propriétaire](#)

Bail de petites parcelles

Il faut 4 conditions réunies pour recourir au bail de petites parcelles :

- Condition 1. Superficie inférieure au seuil maximum fixé par un arrêté préfectoral,
- Condition 2. Les Parcelles ne doivent pas constituer un corps de ferme
- Condition 3. Les parcelles ne doivent pas constituer une partie essentielle de l'exploitation
- Condition 4. Les parcelles ayant fait l'objet d'une division depuis moins de 9 ans sont exclus du bail de petite parcelle.

Cette condition a été ajoutée par la Loi de Modernisation Agricole de 2010

La tentation est grande pour le propriétaire foncier de séparer les terres qu'il veut donner à bail en les répartissant sur 2 contrats différents pour constituer 2 petites parcelles ou un bail à ferme pour une partie et un bail de petites parcelles pour une autre. Il n'est, donc, pas plus possible de procéder ainsi.



[Dans le Guide au chapitre 5.](#)

Voir aussi,
[Bail de Petites Parcelles](#)

Les revenus à déclarer aux BA et les seuils des revenus non-agricoles

Quand un exploitant soumis au régime des BA (Bénéfices Agricoles), a d'autres types de revenus pour des activités extra-agricoles, la question se pose du régime fiscal applicable à ces revenus.

Ces revenus non agricoles devraient être imposés selon la nature des opérations réalisées (revenus d'activités commerciales ou industrielles, revenus fonciers, revenus de placements financiers...).

Cependant, le législateur a prévu une tolérance fiscale pour les exploitants imposés aux BA et placés sous un régime réel d'imposition.

- La tolérance fiscale permet d'éviter 2 déclarations fiscales ou plus, par exemple l'une aux BA, l'autre au BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) quand l'exploitant a des revenus de vente de produits non issus de son exploitation.
- Les mêmes tolérances sont valables au niveau de la déclaration de TVA.

La règle est la suivante :

- Les produits d'activités accessoires commerciales et non commerciales réalisés par un exploitant agricole soumis à un régime réel d'imposition, peuvent être pris en compte pour la détermination du BA lorsqu'ils n'excèdent, ni 30 % des recettes tirées de l'activité agricole, ni 50 000 € (art. 75 du CGI).
- Pour les sociétés et GAEC, le franchissement d'un seuil entraîne l'imposition à l'IS

De la même façon, si une société relève des BA, par application de la Loi ou parce que les associés en ont fait le choix, pour rester dans le champ des BA, la société doit réaliser des recettes non agricoles qui ne dépassent pas, ni 30 % des recettes agricoles, ni 50 000 € (art.75 CGI).

Elle peut regrouper l'ensemble de ses revenus dans la catégorie des bénéfices agricoles (BA). **Si l'un des seuils est dépassé, elle est, obligatoirement, soumise à l'IS** (art. 206-2 CGI).

Les seuils sont à apprécier par rapport au montant global des recettes de la société.

La « transparence » des GAEC ne joue pas : pour apprécier le seuil, il faut prendre les recettes du GAEC et non diviser le montant des recettes commerciales du GAEC par le nombre d'associés.

Ces montants s'apprécient remboursements de frais inclus et taxes comprises.

📁 **La Loi de Modernisation Agricole introduit une nouveauté : pour apprécier les seuils de 30% et de 50 000 €,** il faut prendre en compte non pas le revenu de l'année civile avant le début de l'exercice, mais la moyenne des 3 années civiles précédant la date d'ouverture de l'exercice.

Cette règle devrait s'appliquer à compter des exercices clos à partir du 29 juillet 2010 (date de publication de la loi) mais elle pose des difficultés d'interprétation qui devraient donner lieu à des précisions complémentaires.

- **Les seuils de tolérance fiscale sont différents pour les revenus commerciaux issus de la production d'électricité (éolienne, électricité photovoltaïque)**

⇒ **Attention.** La Loi de Modernisation Agricole de 2010 ne modifie pas la base de calcul de ces seuils. Il faut donc prendre les revenus de l'année précédant la date d'ouverture de l'exercice.



[Dans le Guide au chapitre 10.](#)

MSA : possibilité de payer des cotisations par avance en les déduisant du résultat fiscal

Il vous est possible de payer d'avance vos cotisations MSA si vous êtes soumis au régime réel d'imposition.

📁 **La Loi de Modernisation Agricole introduit une nouveauté.**

Vous pouvez demander à la MSA de verser, en complément des cotisations appelées au titre de l'année en cours, un à-valoir sur le montant des cotisations exigibles l'année suivante.

Cet à-valoir ne peut excéder 50 % du montant des dernières cotisations appelées (Art. L. 731-22-1 du c.rural).

Il est déductible du résultat de l'exercice au cours duquel il est versé (art. 72 F du CGI).

⇒ **Conseil.** Vous avez, là, un moyen de « gérer » votre résultat fiscal.



[Dans le Guide aux chapitres 11 et 12.](#)

Eleveurs

📁 **La Loi de Modernisation Agricole de 2010** annonce une modification des actes de soins qui pourraient être pratiqués par des personnes n'ayant pas la qualité de vétérinaire.

Leur liste serait connue sous un an (rappelons que les actes d'insémination peuvent, d'ores et déjà, être pratiqués par l'éleveur lui-même).

Cette modification concerne, particulièrement, les inséminateurs et les vétérinaires, compte tenu des nombreux contentieux entre eux sur la pratique des actes de soins au bétail.

Assurances agricoles

📁 Le Fonds National de Garanties des Calamités Agricoles présenté en 11/4.2 est renommé « fonds national de gestion des risques en agriculture » par la **Loi de Modernisation Agricole de 2010**.

En plus des 2 sections actuelles, celle qui prend en charge les financières aux assurances agricoles et celle qui finance les calamités agricoles, il est créé une 3^{ème} section qui va contribuer au financement de l'indemnisation des pertes économiques liées à l'apparition d'un foyer de maladie animale ou végétale ou d'un incident environnemental (nouvel article Art. L. 361-4).

Des précisions devraient être apportées dans les 6 prochains mois.



[Dans le Guide au chapitre 11](#)

📁 **Un compte assurance pour la forêt par la Loi de Modernisation Agricole de 2010**. Il fonctionne sur un principe proche de la Déduction Pour Aléas DPA, appliquée en agriculture. Il faut au moins être assuré contre le risque tempête. Des sommes sont épargnées, en déduction fiscale, et déposées sur un compte précisément affecté à cette épargne. Il est possible de déposer jusqu'à 2 000 € par ha dans la limite d'un plafond total de 50 000 € (code forêt art. L. 261-2).



[Dans le Guide au chapitre fiscal 10](#)

Constructions en zone agricole et taxe sur la cession de terrains rendus constructibles

Ces dispositions ont pour objectif d'enrayer la diminution des terres agricoles actuelle (le but est de réduire de 50% ce rythme de consommation d'ici 2020).

📁 **Une commission départementale de la consommation des espaces agricoles est créée par la Loi de Modernisation Agricole de 2010**.

Elle est une section spécialisée de la CDOA qui sera obligatoirement consultée dès lors que des projets de révision de PLU communaux ou de cartes communales auraient pour conséquence de réduire la surface agricole, ainsi que pour les autorisations de construire en secteurs non urbanisés situés dans les communes dépourvues de tout document d'urbanisme.

📁 **La Loi de Modernisation Agricole de 2010 a créé une taxe, due par le vendeur, sur la vente des terrains nus rendus constructibles postérieurement au 13-01-2010**.

Elle sera affectée à un fonds pour l'installation des jeunes agriculteurs (Art. 1605 nonies. - I. du CGI).

La taxe est calculée sur la base : prix d'acquisition – prix de cession.

Le taux de la taxe est de 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition ou la valeur vénale est supérieur à 10 et inférieur à 30 (entre 10 % et 30 % de plus-value) et de 10 % au-delà (quand la plus-value est égale ou supérieure à 30 %).

La base de la taxe est réduite d'un dixième par année écoulée à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la huitième année.

Cette taxe ne s'applique pas :

- en cas d'expropriation,
- quand la « plus-value » est inférieure à 10 % ;
- quand le prix de cession est inférieur à 15 000 € ;



[Dans le Guide au chapitre 12](#)

Droit de préférence accordé à un propriétaire forestier

Cette innovation importante de la Loi de Modernisation Agricole de 2010 est favorable au propriétaire forestier « voisin » d'une parcelle forestière proposée à la vente.

📁 **La Loi de Modernisation Agricole de 2010 donne un droit de « préférence »** au propriétaire d'une parcelle de moins de 4 ha contiguë à une autre parcelle boisée mise en vente: il est prioritaire pour l'achat de la parcelle, mais après le droit de préemption accordé à la Safer (Art. L. 514-1 du code forestier).



[Dans le Guide au chapitre 3](#)

Tous les Modèles téléchargeables sont sur le site :

<http://www.e-guidesjuridiques.com>

D'autres nouveautés de la LMA 2010 sont à signaler

*** Celles qui concernent la commercialisation des produits agricoles**

Les agriculteurs connaissent les mises en garde faites aux acheteurs de leurs produits et, plus particulièrement, à la grande distribution, pour que les produits agricoles soient achetés au « juste prix » », mais elles sont inefficaces, faute de mesures fermes, à changer la réalité de pratiques commerciales très déséquilibrées.

La mise en application des dispositions de la Loi de Modernisation Agricole de 2010 reste, donc incertaine.

1. Des contrats de vente « type » de certains produits agricoles « pourraient » être rendus obligatoires

- Le gouvernement aura le droit (sans engagement) de prévoir des contrats de vente type écrits, de 1 à 5 ans, avec des clauses sur volumes, la livraison et la détermination du prix. Ces contrats ne concernent pas les ventes directes au consommateur.
- Ces contrats seraient, alors imposés aux 2 parties (agriculteur et l'acheteur de ses produits), sous peine de sanction (jusqu'à 75 000 €).
- La liste de produits concernés devrait être fixée avant le 01-01-2013.
- Les interprofessions auront une priorité d'initiative dans la définition et l'élaboration des clauses types dans chaque filière. Des contrats type qu'elles élaboreront pourront être rendus obligatoires à l'ensemble de la filière (par des arrêtés d'extension). L'Etat se réserve le droit d'imposer des clauses type si l'interprofession ne le fait pas.
- Il restera à s'assurer que ces règles seront compatibles avec la « libre concurrence » assignée par la réglementation européenne !

2. Pendant les périodes de crise conjoncturelle, le gouvernement « pourrait » interdire la pratique de rabais, remises et ristournes entre producteur et acheteur.

3. Prix et Publicité

- **Les publicités** diffusée sur tout support ou visible de l'extérieur du lieu de vente, mentionnant une réduction de prix ou un prix promotionnel sur les produits alimentaires périssables doit préciser la nature et l'origine des produits offerts et la période couverte par l'offre. L'origine est inscrite en caractères d'une taille égale à celle de la mention du prix (art. Art. L. 441-2. – I c. commerce).
- **Pour fruits ou légumes frais** ayant fait l'objet d'un accord sur le prix de cession, « prix après vente », entre le fournisseur et son acheteur, le bon de commande sera désormais obligatoire et devra mentionner les modalités de détermination du prix.
- L'annonce du prix, hors lieu de vente (essentiellement, donc, les prospectus), est encadrée dans de courts délais par rapport aux jours d'application du prix.

4. D'autres réformes de la LMA 2010 concernent des organismes qui n'ont que voix consultative, le renforcement des interprofessions, la communication au Parlement d'un rapport sur la mise en œuvre des accords de modération des marges de distribution des fruits et légumes frais ...



[Dans le Guide au chapitre 7](#)

* Autres modifications

1. Bail cessible. Il pourra être conclu pour une durée de plus de 18 ans avec une plus grande marge de manœuvre dans la fixation du fermage (en fait, la signature de ce type de bail reste très exceptionnelle).

2. Safer. Elles seront tenues de communiquer à l'Etat des informations complémentaires sur les prix des transactions et les changements de destination des terres. Quand une Safer propose à la vente un bien à ses propres conditions, elle devra adresser l'offre d'achat au notaire (art. L. 143-10 code rural).

Tous les Modèles téléchargeables sont sur le site :

<http://www.e-guidesjuridiques.com>

© Editions Lamothe 23, rue Henri Barbusse 92110 Clichy 01 42 70 69 07

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des textes publiés dans le présent guide, faite sans l'autorisation de l'Editeur, est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées les reproductions strictement réservées à l'usage privé. Toute reproduction pour un usage collectif à titre gracieux ou onéreux ou effectuée à des fins directement ou indirectement commerciales est interdite.

Constitue un délit de contrefaçon toute reproduction, représentation ou diffusion, par quelque moyen que ce soit, d'une oeuvre de l'esprit en violation des droits de l'auteur, tels qu'ils sont définis et réglementés par la loi - Article L335-3 CPI (Code de la Propriété Intellectuelle).

En application de l'article L331-12 du CPI, l'utilisateur est informé de la mise en oeuvre d'une mesure technique de protection sur l'oeuvre qui lui en permet l'impression mais lui en interdit la modification, la copie ou l'extraction de contenu.

Par exception, la mesure technique de protection de l'oeuvre n'est pas introduite sur les modèles de lettres, statuts ou contrat, ou plus généralement, les exemples de formules proposées à l'utilisateur pour son usage exclusif.

Ces formules constituent des oeuvres originales dont la reproduction partielle ou totale et dont la diffusion sous toutes ses formes et quelle qu'en soit l'ampleur, effectuées sans autorisation préalable, est illégale (article L122-4 du CPI).

L'interdiction s'applique dans les mêmes termes à toute reproduction ou diffusion sur intranet.