



Accueil > Newsletters > La lettre des notaires de France > Monde agricole : sociétés spécifiques et bail rural

## Monde agricole : sociétés spécifiques et bail rural



Le monde de l'agriculture est sujet à des règles particulières. Il relève du régime de la mutualité sociale agricole (MSA) et des bénéfices agricoles. Juridiquement, l'activité agricole est de nature civile et dispose de sociétés qui lui sont propres. Chaque forme juridique a ses avantages et inconvénients selon son projet. Par ailleurs, la location des propriétés rurales ne peut se faire qu'à l'aide d'un bail rural, spécifique au monde agricole.

### Quelles sont les sociétés agricoles ?

Le groupe foncier agricole (GFA) est une société foncière ayant pour objet la création ou la conservation d'un ou plusieurs domaines agricoles. Il permet de conserver le patrimoine foncier en dehors de l'exploitation.

Ensuite, il y a les sociétés d'exploitation qui ont pour objet la gestion et l'exploitation d'un domaine agricole ou la réalisation d'un travail en commun :

société civile d'exploitation agricole (SCEA),  
groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC),  
exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL).

Ces sociétés civiles ont de nombreux points communs : démarches de création, apports, contrôle des structures, gestion simple ou multiple, imposition à l'impôt sur le revenu, option irrévocable pour l'impôt sur les sociétés.

Par contre, seules la SCEA et l'EARL acceptent des associés non exploitants. Leurs associés disposent d'un droit de vote et d'un droit aux bénéfices, proportionnel au nombre de parts. L'EARL peut être bénéficiaire du prêt à la place de l'agriculteur et peut n'avoir qu'un associé.

Les associés d'une SCEA ont une responsabilité indéfinie au prorata des parts sociales. Elle est limitée au montant des apports dans l'EARL et à 2 fois le capital social apporté dans le GAEC. Quant au GAEC, il profite de quelques spécificités :

agrément du Préfet,  
obligation de participation au travail (tout comme les associés exploitants d'une EARL),  
un associé = une voix,  
principe de transparence si l'ensemble des activités de production agricole des associés se trouve dans le groupement.

## Qu'est-ce qu'un bail rural ?

Le bail rural est le contrat par lequel le propriétaire de biens agricoles met à disposition de l'exploitant des terres ou des bâtiments en contrepartie d'un loyer (**bail à ferme**) ou d'un partage des récoltes (**bail à métayage**).

Bon à savoir : Un propriétaire, également associé d'une société d'exploitation, peut mettre ses terres à disposition de la société. Le bail est un acte sous seing privé ou un acte notarié, conclu pour une **durée minimale de 9 ans**. Toutefois, le bail rural peut être conclu pour une durée supérieure à 9 ans (bail rural à long terme) :

bail de 18 ans ou plus,

bail d'une durée minimale de 25 ans,

bail de carrière d'une durée minimale de 25 ans conclu jusqu'à l'âge de la retraite.

A défaut de congé, le bail initial de 18 ans est renouvelé pour une durée de 9 ans, de façon automatique, par le seul effet de la loi. Le montant du fermage est encadré par arrêté préfectoral, suivant un classement des terres en différentes catégories. La révision du montant du fermage se fait tous les ans, en fonction de la variation de l'indice des fermages tel qu'il est défini par le ministre de l'Agriculture.

## Pourquoi consulter un notaire ?

La conclusion d'un bail rural de plus de 12 ans nécessite l'intervention d'un notaire. Le bail à long terme offre de nouveaux avantages au propriétaire comme au locataire. Les terres louées par bail à long terme bénéficient par exemple d'une fiscalité avantageuse lors de la transmission. Le recours à un notaire permet d'obtenir une **rédaction personnalisée** et une assistance afin de **sécuriser l'opération**, notamment lors de la rédaction des clauses. De plus, celui-ci se révèle être une aide précieuse dans le **choix de la société agricole** selon la situation de chacun et des enjeux.

### A LIRE AUSSI

Créateur, repreneur, franchisé, indépendant, dirigeant de TPE/PME... : **les notaires vous donnent rendez-vous les 9 et 10 juin prochains au salon GO Entrepreneurs** (Ex Salon des Entrepreneurs) pour une version 100 % digital. Voir plus d'informations sur [notaires.fr](https://notaires.fr)

**Etudiants en droit : faites-vous parrainer par un notaire !** Du 29 mars au 30 juin 2021, un parrainage notaire / étudiant est mis en place pour les accompagner jusqu'à la fin de l'année universitaire. Les étudiants souhaitant se faire parrainer par un notaire sont invités à s'inscrire sur une adresse email. Plus d'informations sur le parrainage/étudiant



## CONSEILS DES NOTAIRES

### Guide de l'héritage Conseils des notaires

Démarches, partage, fiscalité... Faites-vous accompagner à chaque étape de la succession ! En bonus : 15 fiches pratiques pour vous guider dans vos propres dispositions. Et accédez, en exclusivité, à notre sondage CSA sur les Français et l'héritage. RDV sur le kiosque Conseils des notaires