

ÉDITO. Halte au feu !

Ce nouveau numéro de la lettre *Conseils des notaires au monde rural* vous permettra de connaître les premières mesures de prévention destinées à l'exploitant agricole pour que son entreprise ne soit pas sous tous les feux. La suite vous permettra d'éviter la propagation du feu en débroussaillant.

Nous vous souhaitons un bel automne.

Jean-Christophe Hoche, Président de l'INERE (Institut Notarial de l'Espace Rural et de l'Environnement)

ÉTUDE / Acte 1 - La protection juridique de l'exploitant individuel aujourd'hui

L'activité agricole est une activité risquée. D'une part, l'exploitant engage souvent de lourds capitaux pour posséder foncier, matériels, cheptels et autres biens nécessaires à l'exploitation. D'autre part, les résultats de l'activité agricole sont étroitement liés à la situation économique nationale, européenne et/ou mondiale, mais également interdépendants de la situation climatique ou sanitaire. Dès lors, l'exploitant agricole (comme tout chef d'entreprise) doit songer à sa protection à court, moyen et long terme.

La solution fréquemment utilisée (par près de 35% des exploitants agricoles français, assurant la mise en valeur de près de 70% de la surface agricole utile) consiste à recourir aux formules sociétaires pour créer un nouveau sujet de droit, différent de la personne physique jusqu'alors exploitante. On peut se limiter à une société d'exploitation, soit en optant pour celles spécialement prévues à cet effet par le Code rural (SCEA, GAEC, EARL), soit en utilisant les sociétés de type commercial (SARL, SA, SAS...). On peut aller plus loin en utilisant une société propriétaire du foncier (type GFA) qui louera les terres

à la personne physique ou à la société d'exploitation. Mais l'exploitant individuel est-il condamné à utiliser la forme sociétaire pour exercer son activité agricole ? Bien sûr que non ! Et ce, d'autant que divers outils existent pour assurer sa protection aujourd'hui, mais aussi demain s'il était dans l'incapacité de mettre en valeur ses biens, voire s'il venait à décéder.

La protection du couple

Qu'il soit marié ou vive en union libre, l'exploitant agricole doit éviter d'exposer les biens de celui avec qui il partage sa vie aux risques de son activité agricole. Pour cela, lorsqu'il se marie, il prendra soin de choisir le régime matrimonial adéquat. Plutôt que d'opter pour le régime légal de la communauté réduite aux acquêts, qui exposerait les biens communs du couple aux dettes professionnelles, l'exploitant aura intérêt à retenir un régime séparatiste (au moment du mariage ou par la suite) afin de cantonner ses créanciers professionnels à ses biens propres. Pour maintenir une frontière étanche entre les biens de Monsieur et ceux de Madame, les époux veilleront à ne pas s'engager solidairement lors de la souscription d'un prêt, ou à ne pas consentir >>>



ÉTUDE. La protection juridique de l'exploitant individuel aujourd'hui*

>>>

aux créanciers de l'exploitant une sûreté réelle ou personnelle. Le notaire peut même faire du sur-mesure, en rédigeant un contrat de mariage qui serait séparatiste pendant l'activité professionnelle avant de devenir communautaire en fin de vie.

Pour les partenaires pacsés, le régime légal est inversé par rapport au mariage en ce qu'à défaut de choix, la loi leur attribue un régime séparatiste. Maintenant et même si cela semble peu pertinent lorsque l'un d'eux exerce l'activité agricole, par dérogation les partenaires peuvent aménager leur situation avec un régime communautaire.

La déclaration d'insaisissabilité des immeubles

Depuis une loi de 2003, modifiée en 2008 pour élargir le champ d'application du régime de la déclaration d'insaisissabilité des immeubles, tout chef d'exploitation individuelle peut mettre certains de ses biens fonciers à l'abri des créanciers professionnels, sans les isoler pour autant au sein d'une structure sociétaire dédiée.

Peut être protégé par ce biais tout immeuble, bâti ou non, qui n'est pas affecté à un usage professionnel ; depuis une loi de 2015, est exclue du dispositif la résidence principale de l'exploitant, laquelle est insaisissable de plein droit. Pour les autres biens, la déclaration d'insaisissabilité doit être établie par notaire et ensuite publiée au Service de la publicité foncière ainsi que dans un journal d'annonces légales pour les personnes non tenues de s'immatriculer. Du fait de la déclaration, le ou les biens immobiliers deviennent insaisissables, mais uniquement à l'égard des créanciers professionnels et pour les dettes professionnelles nées après la publication de la déclaration.

Les effets de la déclaration d'insaisissabilité cessent quand l'exploitant décide de révoquer sa déclaration, de vendre son bien (en cas de emploi du prix de vente dans le délai d'un an, le nouveau bien acquis est insaisissable), ou décède.

Séduisante, la déclaration d'insaisissabilité peut s'avérer une protection illusoire. D'abord, certains créanciers tels que les établissements bancaires conditionnent l'octroi de leurs prêts à l'engagement personnel du chef d'entreprise sur ses biens personnels, ce qui peut l'amener à révoquer sa déclaration d'insaisissabilité sur certains voire sur la totalité de ses biens personnels non affectés à son activité agricole. Ensuite, en cas de procédure judiciaire avec faute de gestion, les juges peuvent déclarer les dirigeants responsables sur tous leurs biens (d'où l'importance de choisir le régime matrimonial adapté !). Enfin, la protection liée à la déclaration d'in-

saisissabilité joue uniquement à l'égard des créanciers professionnels et dont les créances sont nées postérieurement à la formalité de publicité foncière.

L'entrepreneur individuel à responsabilité limitée

Afin de protéger une partie de son patrimoine, l'exploitant individuel a la possibilité, depuis le 1^{er} janvier 2011, de séparer son patrimoine personnel du professionnel, sans aller jusqu'à la dissociation ultime qu'est la mise en société. Cette nouvelle forme d'exploitation permet à l'exploitant individuel d'affecter en garantie de son activité professionnelle un certain nombre de biens, isolant par voie de conséquence son patrimoine personnel des créanciers professionnels. Le patrimoine « d'affectation » se compose obligatoirement des biens « nécessaires à l'activité professionnelle », avec une exception notable et paradoxale pour l'agriculture en ce que les terres peuvent – sur volonté expresse de l'exploitant – ne pas être comprises dans ce patrimoine professionnel affecté. En sus, l'exploitant peut décider d'affecter volontairement, en gage de son activité professionnelle, d'autres biens, droits ou obligations qu'il utilise dans son activité professionnelle (comme le véhicule personnel).

Le statut d'EIRL s'acquiert par une déclaration d'affectation au registre de l'agriculture tenu par la chambre d'agriculture du département du lieu du siège de l'exploitation ; enregistrement qui officialise le cloisonnement entre ce patrimoine d'affectation et le patrimoine personnel de l'agriculteur. La déclaration doit comporter un état descriptif des biens intégrés ainsi que leur valeur. Attention, les biens sans valeur patrimoniale tels que le bail rural (sauf le bail cessible) ou encore les autorisations de plantation ne peuvent être affectés à l'EIRL.

Séduisant de prime abord, le statut a ses limites ! Au-delà des formalités préalables et postérieures, le risque le plus important est l'insuffisance du patrimoine non affecté à l'EIRL qui permet aux créanciers personnels d'exercer leur droit de gage général sur les bénéficiaires du dernier exercice de l'EIRL. Idem côté patrimoine professionnel dont la faiblesse peut inciter les créanciers professionnels à ne pas prêter ou alors, à exiger des sûretés sur les biens personnels ne figurant pas dans le patrimoine professionnel affecté. Enfin, en cas de fraude ou de manquement grave à la réglementation de l'EIRL, il peut y avoir confusion des patrimoines.

**Me Elisabeth SEYNHAEVE, notaire,
et Denis ROCHARD, universitaire**



* À découvrir dans
notre prochain numéro :
Acte 2 -
La protection juridique
de l'exploitant individuel :
demain et après-demain !

OUTILS PRATIQUES. Débroussaillage et maintien en état débroussaillé (1/2)*

Le débroussaillage consiste en des opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes. Il est interdit d'apporter du feu à moins de 200 mètres des forêts.

Les obligations légales de débroussaillage (OLD) ont été créées par la loi du 4 décembre 1985.

Lors de la refonte du Code forestier, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2012, les règles relatives à la prévention et à la lutte contre les risques d'incendies de forêt ont été regroupées sous la dénomination « mesures de défense forestière contre l'incendie » ou « Mesures DFCI ».

Parmi ces mesures, après avoir traité précédemment du défrichage, nous abordons aujourd'hui l'obligation de débroussaillage à la charge des propriétaires particuliers de bois et forêts classés à risques ou situés dans des territoires particulièrement exposés au risque de feu, définis par la loi.

Un maire peut décider - voire a, dans certains cas, l'obligation - de créer des zones où, en cas de risques exceptionnels de danger d'incendie, certains travaux de protection seraient imposés sur des propriétés privées. En outre, le préfet peut, dans certains cas de risque, édicter des règles particulières sur un périmètre déterminé.

Les OLD peuvent être imposées dans des zones définies par des plans : Plan de prévention de risques naturels/ incendies de forêt (PPRN-IF) et Plan de protection des forêts contre les incendies (PPFCI).

Dans les bois et forêts et territoires exposés au risque d'incendie, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, l'obligation de débroussaillage et l'obligation de maintenir en état débroussaillé s'appliquent dans les situations suivantes :

- a) aux abords des constructions, sur une profondeur de 50 mètres, qui peut être portée à 100 mètres par le maire ;
- b) aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, sur une profondeur fixée par

le préfet dans la limite maximum de 10 mètres de part et d'autre de la voie (dans ces deux cas, le coût des travaux de débroussaillage est supporté par le propriétaire des constructions) ;

c) sur les terrains situés dans les zones urbaines d'un PLU ;

d) dans les zones urbaines de communes non pourvues d'un PLU, le préfet, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et information du public, peut porter l'OLD aux abords des constructions au-delà de 50 mètres sans pouvoir excéder 200 mètres ;

e) sur les terrains servant d'assiette ;

f) aux zones d'aménagement concerté ;

g) aux aménagements fonciers urbains (AFU) ;

h) aux lotissements ;

i) sur les terrains de camping ;

j) sur les terrains aménagés pour résidences mobiles ;

k) sur les terrains bâtis ou non bâtis permettant l'installation de caravanes en habitat permanent.

Dans ces cas, le coût des travaux de débroussaillage est à la charge du propriétaire du terrain.

Pour les OLD a et b, lorsqu'elles s'étendent au-delà de la limite de propriété, celui à qui incombe la charge des travaux doit en informer expressément le propriétaire du fonds voisin - ou l'occupant - et obtenir l'autorisation de pénétrer sur la propriété en vue d'effectuer les travaux. À défaut d'autorisation, l'OLD est mise à la charge du voisin.

**Me Jean-Pierre HAUBRE,
vice-président de l'INERE**



* À suivre dans
notre prochain numéro

BRÈVES

Chasse et biodiversité : des destins liés !

L'affirmation, inscrite dans le Code de l'environnement, selon laquelle la chasse est au service de la biodiversité sur notre territoire se trouve clairement renforcée avec l'adoption de la loi du 24 juillet 2019 qui unit leur destin. En effet, est créé, à compter du 1^{er} janvier 2020, un nouvel établissement public à caractère administratif : l'Office français de la biodiversité et de la chasse (OFBC). Naturellement, la nouvelle structure intégrera les périmètres d'intervention et les missions de l'Agence française de biodiversité (AFB) et de l'Office national de la chasse et de la faune sauvage (ONCFS).

Seront assurées les 6 missions suivantes : contribution à l'exercice de la police administrative et judiciaire relative à l'eau, aux espaces naturels, aux espèces, à la chasse et à la pêche, à la police sanitaire en lien avec la faune sauvage ; connaissance, recherche et expertise sur les espèces, les milieux, leurs fonctionnalités et usages, les risques sanitaires en lien avec la faune sauvage, et l'expertise en matière de gestion adaptative des espèces ; appui à la mise en œuvre des politiques publiques de l'eau et de la biodiversité ; gestion des espaces naturels et appui à leur gestion ; mobilisation de la société civile et des acteurs économiques sur les enjeux de la biodiversité ; communication, sensibilisation du public et formation.

Les nouveaux articles L 131-10 et suivants du Code de l'environnement décrivent les modalités d'administration et de fonctionnement de ce nouvel établissement, qui naturellement poursuivra les coopérations engagées par l'Agence française de biodiversité avec les collectivités territoriales.

La nouvelle entité exercera la police de l'environnement. Elle gèrera également la délivrance du permis de chasser, les validations et les autorisations de chasser. À noter, au passage, la diminution du coût de la validation nationale du permis de chasser, qui passe de 400 à 200 euros afin de susciter des vocations. Enfin, des mesures sont prévues pour lutter contre la prolifération du grand gibier et améliorer les règles de sécurité à la chasse.

L. n° 2019-773, 24 juill. 2019 :

JORF 26 juill. 2019

Hausse tant de l'indice des fermages que de la valeur vénale des terres agricoles

Pour l'année 2019, l'indice national des fermages s'établit à 104,76, soit une augmentation de 1,66 % par rapport à 2018. Après trois années de baisse, il redevient positif mais loin encore du niveau des années 2014 (108,30) ou 2015 (110,05).

A aussi été publié le barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2018. Ce document distingue le prix de vente des terres libres de celui des terres louées, par région naturelle agricole dans chaque département. Il ressort qu'après avoir enregistré, en 2018, la première baisse historique depuis 1996, le prix des terres libres repart très modestement à la hausse : +0,1%, soit une moyenne nationale à 5 990€/ha. Pour les terres louées, la hausse continue depuis des années : + 1,1% l'an passé, soit une moyenne nationale à 4 740€/ha. Naturellement, la hausse est plus importante pour les terres en culture de vigne (vigne hors AOP : + 2,3% à 14 200€/ha ; vigne à eaux-de-vie AOP : + 3,8% à 48 700€/ha).

A. 12 juill. 2019 : JORF 18 juill. 2019 ;

A. 11 juill. 2019 : JORF 14 juill. 2019

Démembrement des parts de sociétés : le législateur clarifie les droits de chacun

L'article 1844 du Code civil est complété afin de prévoir désormais : d'une part, la possibilité tant pour le nu-propriétaire que pour l'usufruitier de participer aux délibérations ; et, d'autre part, la faculté pour le nu-propriétaire et l'usufruitier de convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

L. n° 2019-744, 19 juill. 2019, art. 3 :

JORF 20 juill. 2019

Accès au salaire différé

L'accès du conjoint du descendant du chef d'exploitation à une créance de salaire différé ne peut s'envisager que dans l'hypothèse où il a participé de manière désintéressée en même temps que son conjoint sur l'exploitation.

Cass. 1^{re} civ., 29 mai 2019, n° 18-18376

