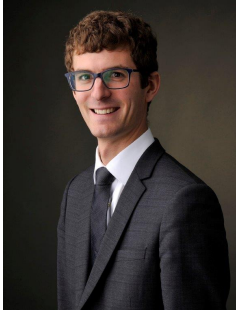


## DROIT IMMOBILIER ET RURAL



Pierre LOBADOWSKY  
Juriste

### Construction d'un bâtiment agricole sur le sol d'autrui par la société d'exploitation :

#### Et vous, êtes-vous bien protégé (1ère partie) ?

Le lien juridique existant entre la société et le sol sur lequel elle souhaite construire ou sur lequel elle a déjà construit ne doit surtout pas être négligé !

Même si le sujet est complexe, il est fondamental d'étudier le droit dont dispose la société sur le terrain. Un audit juridique peut s'avérer utile pour révéler une situation dangereuse pour l'exploitation.

#### Retour sur les règles de l'accession

L'accession est une règle simple : le propriétaire du sol est en principe propriétaire du dessus et du dessous.

Toutefois, dans le cas du bail, il y a « différé d'accession » jusqu'à la fin du contrat, sauf clause contraire. De même, on peut prévoir le même mécanisme dans une convention de mise à disposition.

Quand la société construit un bâtiment sur son terrain, elle en devient donc définitivement propriétaire dès la construction.

Quand la société construit un bâtiment sur un terrain appartenant à autrui (un associé, un tiers), elle en est propriétaire<sup>1</sup> tout le temps du bail ou de la mise à disposition, et le propriétaire du sol devient propriétaire du bâtiment à la fin du bail. Toutefois, l'opposabilité vis-à-vis des tiers de ce droit est difficile à faire valoir pour la société, de telle sorte qu'un créancier du propriétaire du sol pourrait éventuellement revendiquer la propriété du bâtiment.

1. Le terme de « propriété » du preneur sur le bâtiment peut être discuté.

2. Ces droits s'élèvent à 0,715 % s'il s'agit simplement de constater une accession s'opérant par le jeu de la loi (en fin de bail) si un acte est établi ; ou à 5,80 % s'il s'agit d'une accession ayant été aménagée conventionnellement.

3. Cass. Civ. 3ème, 5 avril 2018, n° 17-15.832

Par ailleurs, il existe également des inconvénients apparaissant à la fin du bail ou de la convention de mise à disposition :

- La société perd tout droit d'occupation sur le sol et perd donc le bâtiment qu'elle a construit. Le bâtiment sortant de son patrimoine, le prêt le concernant devient immédiatement exigible et la plus-value éventuelle est taxée ;
- Le propriétaire du sol devient quant à lui propriétaire du bâtiment. En contrepartie, il doit, sauf clause contraire, indemniser la société immédiatement. Cela peut représenter des sommes importantes pour le propriétaire (très problématique en cas de décès où la situation est subie) ;
- Si les bâtiments ont moins de 20 ans, la société doit restituer des vingtièmes de TVA,
- Dans certains cas, des droits de mutation<sup>2</sup> peuvent être dus à l'occasion de ce changement de propriétaire.

*Pour aller plus loin : Le différé d'accession joue en réalité à la fin du bail ou de la convention en cours (et non à la fin du dernier des renouvellements) sauf clause contraire. Après de sérieux doutes, un arrêt récent<sup>3</sup> vient toutefois préciser qu'il ne faut pas tenir compte de la présence du nouveau bâtiment pour fixer le loyer du bail renouvelé. Sur le plan fiscal, la possibilité d'amortir le bâtiment et l'absence de restitution de la TVA après le renouvellement ne sont pas totalement certaines. Il est donc plutôt conseillé de prévoir une clause différant l'accession jusqu'à la fin du dernier des renouvellements.*

Nous verrons dans la **prochaine newsletter** les différentes solutions permettant de mettre à la disposition de la société, le sol support du bâtiment et celles permettant une sécurisation pour tous les acteurs (associés, société, créanciers et famille des exploitants).