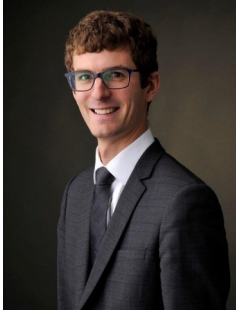


DROIT IMMOBILIER ET RURAL



Pierre LOBADOWSKY
Juriste

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

Et vous, êtes-vous bien protégé (2^{ème} 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 !

Dans la précédente newsletter, nous avons rappelé les règles régissant le principe de l'accession.

Ce mois-ci, retour sur les différentes solutions permettant à une société d'occuper le sol sur lequel elle a construit un bâtiment.

Il existe schématiquement **quatre solutions** pour mettre le foncier support d'un bâtiment à la disposition d'une société.

Ce sont les mêmes solutions que pour le reste du foncier :

1^{ère} solution : la société bénéficie d'une mise à disposition du sol par un associé preneur à bail

La mise à disposition est un contrat très précaire.

Ainsi, ce contrat peut cesser *en général* :

- par la volonté de l'associé propriétaire (qui sera tenté de le faire en cas de mécontentement),
- si l'associé venait à ne plus être associé exploitant dans la société : que ce soit volontaire (retrait de la société, départ à la retraite...) ou subi (invalidité, décès...),
- ou encore dans une certaine mesure si le bien n'appartient plus à l'associé : par exemple en cas de divorce avec attribution du bien au conjoint ou de vente à un tiers.

En outre, la mise à disposition prend également fin si le bail prend fin : congé donné par le bailleur, résiliation pour faute...

Cette solution est donc risquée puisque la société peut perdre le sol dans de multiples hypothèses. Or, la fin de la mise à disposition ou du bail entraîne les inconvénients du jeu de l'accession que nous avons vu précédemment..

Remède pour sécuriser l'occupation du sol : *apport du droit au bail à la société (on se retrouve dans la 3^{ème} solution). Cela nécessite l'accord du bailleur.*

2^{ème} solution : la société bénéficie d'une mise à disposition du sol par un associé propriétaire

Cette solution est quasiment identique à la précédente mais permet de faire bénéficier d'un peu plus de stabilité puisqu'il n'y a plus de bailleur.

Toutefois, la mise à disposition prend fin également dans les hypothèses rappelées ci-dessus (décès, invalidité, mécontentement, divorce...) et cette solution reste donc risquée pour les mêmes raisons.

Remèdes pour sécuriser l'occupation du sol :
- conclusion d'un bail au profit de la société (on se retrouve dans la 3^{ème} solution).
- vente ou apport du sol à la société (on se retrouve dans la 4^{ème} solution).

3^{ème} solution : la société prend elle-même à bail rural le sol support du bâtiment

Le bail peut être consenti par un des associés (qui souhaite pérenniser une mise à disposition en faisant un bail) ou alors par un tiers.

Le bail consenti à la société offre une stabilité par rapport à la simple mise à disposition. En effet, contrairement à la mise à disposition, le bail se poursuit, même si l'associé souhaite le résilier (sans l'accord de la société), si l'associé n'est plus exploitant (décès, invalidité...) ou si le bien ne lui appartient plus (divorce...).

Toutefois, le bail (et ses renouvellements) n'est pas perpétuel et la relation contractuelle pourra prendre fin à un moment donné : ce serait l'hypothèse d'un congé donné par le bailleur ou d'une résiliation. Le risque de fin du bail est malgré tout bien plus maîtrisé que dans une mise à disposition.

Cette solution possède malgré tout des inconvénients : la société est « condamnée » à ne pas disparaître puisque, à défaut, le bail est perdu (sauf si le bailleur est d'accord pour conclure un nouveau bail).

En outre, il peut être difficile de convaincre certains bailleurs de conclure un bail au profit d'une société.

4^{ème} solution : la société est propriétaire du sol support du bâtiment

La propriété assure à la société une pérennité absolue : contrairement au bail, le droit de propriété ne prend jamais fin.

Transférer la propriété du sol à la société nécessite un acte notarié.

Du point de vue juridique, la propriété assure la simplicité et la sécurité :

- aucune autorisation n'est à demander à un propriétaire,
- la société est assurée de ne pas voir sortir le bâtiment de son exploitation puisque le droit de propriété ne prend pas fin (contrairement au bail ou à la mise à disposition). La sécurité de l'exploitation est assurée,
- aucun risque n'est encouru sur l'opposabilité du droit de propriété de la société sur les bâtiments,
- aucune créance pour amélioration ne sera due puisque le propriétaire du sol est le propriétaire du bâtiment.