

Attention à la confusion des patrimoines

Question :

J'exploite 150 hectares de terres dans le cadre d'une Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL), dans laquelle je suis associé avec mon fils. Il y a une dizaine d'années j'avais apporté les terres, dont j'étais propriétaire avec mon épouse, à un Groupement Foncier Agricole (GFA), qui les loue à l'EARL.

J'approche de l'âge de la retraite, et j'ai laissé la gestion de l'exploitation à mon fils, qui ne l'a pas assurée de façon satisfaisante. L'EARL, qui ne paie plus les loyers depuis 3 ans au GFA, vient de faire l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Les biens immobiliers sont-ils protégés ?

Réponse :

Il est conseillé de dissocier, dans des structures sociétaires distinctes, les actifs professionnels nécessaires à l'activité agricole, du foncier.

Dans ce cas, les dettes de l'exploitation, sauf en cas de caution personnelle des associés, ne peuvent être recouvrées que sur les actifs de

l'EARL, et les biens personnels des associés ou d'autres sociétés sont préservés.

Un bail à long terme, qui permet de bénéficier d'avantages fiscaux intéressants, est souvent mis en place.

En effet, lorsque les conditions d'application sont réunies, les biens ruraux donnés à bail à long terme sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit à concurrence d'une certaine fraction, par application de l'article 793 du Code Général des Impôts.

Cependant, il faut préserver une totale indépendance de gestion des différentes structures ; chaque société doit disposer de son compte bancaire et ne pas payer les dettes de l'autres, ni lui avancer régulièrement des fonds sans conventions formelles.

Elles doivent payer leurs dettes réciproques.

En effet, l'article L.621-2 du Code de Commerce (*applicable en liquidation judiciaire en vertu de l'article L.641-1 du même code*) dispose :

« A la demande de l'administra-

teur, du mandataire judiciaire, du ministère public ou d'office, la procédure ouverte peut être étendue à une ou plusieurs autres personnes en cas de confusion de leur patrimoine avec celui du débiteur ou de fictivité de la personne morale. »

Ainsi, il est important que le fermage dû par la société d'exploitation soit bien payé au GFA.

S'il ne l'est pas, les organes de la procédure collective pourraient retenir leur défaut de recouvrement comme un indice de l'existence de relations financières anormales constitutives d'une confusion des patrimoines.

Si l'existence de flux financiers anormaux entre les sociétés était retenue, la procédure de liquidation pourrait être étendue au GFA et le liquidateur pourrait vendre les immeubles du GFA pour rembourser les dettes de l'EARL.

**Christine FAIVRE, Avocate,
spécialiste en Droit Rural, Baux
Ruraux et Entreprises Agricoles,
SCP NONNON & FAIVRE**