

## Chronique juridique

**QUESTION : J'exploite 110 ha de terres, 70 en pleine propriété et 40 en fermage. Je suis imposé sur les bénéfices réels. J'envisage la constitution d'une société avec mes cousins. Mon notaire me propose de mettre les terres à la disposition de la future société. Quels sont les avantages et les inconvénients de ce contrat et les différences par rapport au fermage?**

### **REPONSE :**

La Convention de Mise à Disposition, couramment appelé MAD, qui est distincte de la MAD SAFER, est un contrat spécifique.

Elle concerne tant les terres affermées que celles dont l'associé est propriétaire.

Elle ne doit pas être confondue avec l'apport du droit au bail du fermier.

Elle est expressément prévue par le Code rural, qui l'évoque aux articles L 411-2 et L 411-37 pour l'exclusion du statut des baux ruraux, et pour la protéger d'une requalification en sous location prohibée, requalification qui entraîne la résiliation du bail.

Cependant, le code rural ne lui impose aucun statut, dès lors qu'elle répond à l'usage pour lequel elle est prévu, c'est-à-dire lorsqu'il y a mise à disposition par un fermier, ou par un propriétaire, des terres qu'il exploite, à une société dont il est associé dans les conditions prévues.

Ainsi, ce contrat est l'un des rares à bénéficier d'une certaine liberté lorsqu'il s'agit de mise à disposition de foncier.

Il obéit bien évidemment au droit commun des contrats.

Mais la MAD échappe au statut du fermage en toutes ses dispositions, et notamment sur la durée, le prix du loyer et le régime des constructions ou plantations sur le sol d'autrui.

Le Code rural n'a prévu aucune des dispositions applicables à ce contrat.

La pratique y a suppléé.

Sur la durée, les juristes ont prévu, fort logiquement, que la convention ne pouvait avoir une durée supérieure à celle de la présence du propriétaire ou du fermier dans la société bénéficiaire.

En cas contraire, si l'exploitant est fermier, il risque une résiliation de son bail pour sous location prohibée ; s'il est propriétaire, il encourt la requalification de la MAD en bail rural soumis au statut.

De plus, les mêmes sanctions sont encourues si l'exploitant conserve la qualité d'associé au sein de la société, mais ne participe plus aux travaux.

Tel est le cas du retraité par exemple.

Le prix du loyer échappe à toute réglementation.

Cependant, la valeur du loyer doit correspondre à une valeur locative normale, le Fisc y veille.

Si l'exploitant est fermier, il doit répercuter très exactement son loyer sur la société.

A défaut, il sera imposé dans la catégorie des bénéfices non commerciaux, car il aura réalisé un bénéfice sur son bail.

Si l'exploitant est propriétaire de ses terres, le loyer qu'il percevra viendra diminuer les revenus agricoles de la société, et donc ses propres bénéfices agricoles, pour les transformer en revenus fonciers taxables à l'impôt sur le revenu, ce qui a des conséquences à la fois sur l'impôt sur le revenu et sur l'assiette des cotisations sociales.

Il pourra déduire, s'ils existent,

des frais financiers et l'intégralité de la taxe foncière due.

S'il est fermier, la répercussion de son loyer sur la société n'aura aucune incidence.

S'agissant des constructions, plantations et autres travaux réalisés par la société bénéficiaire sur des bâtiments d'exploitation par exemple, le sort de ces biens à la fin de convention dépendra exclusivement du régime juridique défini par les parties dans la convention, tant sur le régime de l'autorisation de construire que sur les conditions du retour de ces valeurs dans le patrimoine du propriétaire, ou encore sur les modalités d'évaluation de l'indemnité éventuelle au profit de la société, en fin de convention.

L'indemnité du preneur sortant défini aux articles L 411-69 et suivants du Code rural ne trouve pas lieu à application, sauf soumission volontaire des parties.

Encore faut-il que la convention l'indique clairement.

Il est donc essentiel d'apporter le plus grand soin à la rédaction de la convention de mise à disposition, tant à celle de l'associé propriétaire qu'à celle de l'associé fermier.

En conclusion, la MAD est un outil juridique très souple et très avantageux sur le plan fiscal et social, mais elle doit être utilisée avec discernement, à bon escient et rédigée avec soin par un juriste spécialisé.

**Alain NONNON  
et Christine FAIVRE,  
Avocats au barreau du Gers**