

GFA (Groupement foncier agricole)

Sommaire

Présentation	1	Responsabilité financière des associés	30
CHAPITRE 1 Constitution du groupement	2	Modification de la composition du groupement	31
Objet social	2	Cession de parts sociales - Nantissement	31
Création, conservation, transmission d'un patrimoine foncier	3	Retrait et décès d'un associé	34
Gestion des biens sociaux	5	CHAPITRE 3 Fin du groupement	36
Membres du groupement	9	CHAPITRE 4 Statut fiscal	40
Patrimoine social	13	Droits de mutation à titre onéreux	40
Apports	13	Droits de mutation à titre gratuit	47
Capital social	20	Conditions d'application de l'exonération partielle	48
Superficie des biens	23	Portée de l'exonération	52
Statuts et formalités de publicité	24	Fiscalité des bénéficiaires	54
CHAPITRE 2 Fonctionnement et vie du groupement	27	Impôt sur la fortune	55
Gérance et décisions collectives	27	Bibliographie	57

Table alphabétique

A

Abus de droit, 50

Acte écrit : 24

— cession de parts, 31

— statuts, 24

Administration du GFA, 27 et s.

Agrément de la SCPI, 10

Agrément du cessionnaire, 31

Allié, 11

Apport : 13 et s.

— bien grevé d'usufruit, 16

— bien indivis, 16

— bien préempté, 18

— bien repris, 18

— droit au bail, 15

— droit immobilier, 15

— forme, 13, 15

— immeuble, 15

— mobilier, 15

— préemption de la Safer, 19

— reprise, 39

— taxation, 40, 42

Apport en industrie, 13

Apport en jouissance, 15

Apport en numéraire, 14

Assemblée, 29

Associé : 10 et s.

— droit de priorité, 32

— droit de vote, 29

— nombre, 12

— parent ou allié, 11

— responsabilité financière, 30

— retrait, 34

Associé exploitant : 3, 7

— dissolution du groupement, 38

— gérant statutaire, 27

— partage, 39

— prérogative, 32

Attribution préférentielle :

— bien du GFA, 39

GFA (Groupement foncier agricole)

— constitution d'un GFA, 3
Augmentation du capital social, 40
Avantage fiscal, 40 et s.

B

Bail rural :
— fictivité, 50
— obligation de donner à, 7, 14, 50
— statuts, 7
Bail rural à long terme, 5, 7, 36, 47 et s.
Bail rural en cours, 37
Bâtiment, 15
Bénéfices :
— imposition des, 54
Bien acquis par un fermier, 18, 42
Bien grevé d'usufruit, 16
Bien immobilier à destination agricole, 15
Bien indivis, 16
Bien loué, 7, 37
Bien mobilier, 15
Bien préempté, 18
Bien repris, 18
Bois, 15, 48

C

Capital social : 20 et s.
— augmentation, 40
— détention, 22
— montant, 20
— répartition, 22
— variabilité, 21, 34
Cause de dissolution, 38
Caution hypothécaire du GFA, 33
Cercle restreint d'investisseurs, 3
Cession de parts : 31 et s.
— conditions, 31
— droit de préférence (ou de priorité), 32
— rachat forcé, 32
— régime fiscal, 43, 44
Cheptel, 15
Choix des gérants, 27
Compagnie d'assurances :
— associé du GFA, 4, 10
— défense d'ingérence, 28
— droit de vote, 29
— participation au capital, 22
Compte bloqué, 14
Compte courant, 49
Conjoint *voir* Époux
Constitution du groupement, 25
Contrôle des structures, 8
Coopérative agricole :
— associé du GFA, 7, 10
— défense d'ingérence, 28
— droit de vote, 29
— participation au capital, 22

D

Décès d'un associé :
— dissolution du GFA, 38
— exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit, 47
— transmission des parts, 35
Déchéance des avantages fiscaux, 46
Délai de rachat des parts, 32
Délibération de l'assemblée, 29
Département d'outre-mer (DOM) *voir* DOM
Dissolution du groupement, 38
DOM (Département d'outre-mer), 1
Donation, 47 et s.
Droit au bail, 15
Droit de préemption de la Safer, 19
Droit de priorité de l'exploitant, 32
Droit de soulte, 45

Droit de vote, 29
Droit immobilier, 13, 15
Droits de mutation, 40 et s.
Durée du GFA, 36

E

Échéance du terme, 37 et s.
Électricité, 2
Époux : 7, 11
— apport de biens, 17
— rédaction des statuts, 24
Étang, 23
Exonération, 40 et s.
Exploitation :
— bail à ferme *voir* Bail rural
— contrôle des structures, 8
— faire valoir direct *voir* GFA exploitant
Exploitation du bien, 5 et s.

F

Fonds agricole, 15
Forêt, 23
Formalité de cession des parts, 31
Formalité de constitution, 25
Formalité de publicité, 25, 31
Forme juridique d'exploitation des biens sociaux, 5
Forme juridique du GFA, 1
Forme notariée, 24

G

Gaec (Groupement agricole d'exploitation en commun), 4
Gérant, 27 et s., 38
GFA d'investissement : 3, 7
— cession de parts, 31, 37
GFA exploitant : 5, 6
— contrôle des structures, 8
— dissolution, 38
— gérant, 27
— régime fiscal, 43, 48
GFA familial : 3, 11
— mesure de faveur, 6, 19, 23
— retrait d'un associé, 34
GFA mutuel, 3
GFA successoral, 3, 4
GFR (Groupement foncier rural), 48
Groupement agricole d'exploitation en commun (Gaec) *voir* Gaec
Groupement foncier rural (GFR) *voir* GFR

H

Héritier :
— constitution du GFA, 3
— droits de mutation à titre gratuit, 47 et s.
— rédaction des statuts, 24
— transmission des parts, 35

I

Immatriculation au RCS, 25
Immeuble agricole, 15
Immixtion des personnes morales, 28
Imposition des revenus, 54
Impôt de solidarité sur la fortune, 56
Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) *voir* ISF
Incapable, 9
Indivision :
— apport d'un bien indivis, 16
— cession de parts indivises, 44
Investissement à destination agricole, 14

ISF (Impôt de solidarité sur la fortune), 55

L

Limite de superficie des biens sociaux, 23
Location du bien, 7

M

Majorité des voix, 29
Massif de montagne, 10
Matériel agricole, 15
Membre d'une même famille, 11
Membre du GFA, 9 et s.
Mineur, 9
Montagne, 10
Mutation :
— droits de, 40 et s.
Mutuelle agricole, 10

N

Nantissement des parts sociales, 33
Nomination des gérants, 27
Nue-propriété, 15, 16
Numéraire :
— apport en, 14

O

Objet du GFA : 2 et s.
— condition d'exonération des droits de mutation à titre gratuit, 48, 51
Obligation de céder les parts, 32
Obligation de consentir des baux à long terme, 50
Obligation de conserver les parts, 51
Obligation de louer, 7, 14
Offre au public de titres financiers, 3
Opposition à la prorogation, 37

P

Papiers d'affaires, 26
Parcelle boisée, 15, 47
Parent : 3, 7, 11
— mesure de faveur, 7, 19, 23
Part de coopératives, 15
Part sociale :
— acquisition, 49
— cession, 31 et s.
— cession (régime fiscal), 43 et s.
— conservation, 51
— détention, 22
— nantissement, 33
— personne morale, 22, 32
— prix, 31
— rachat, 32
— réunion en une seule main, 38
— transmission par décès, 35
— transmission par décès (régime fiscal), 47 et s.
Partage :
— modalités, 39
— régime fiscal, 45
Parts : 56
— à caractère non professionnel, 56
— à caractère professionnel, 56
Personne morale :
— associé du GFA, 7, 10
— cession de parts, 32
— défense d'ingérence, 28
— droit de préemption, 19
— droit de vote, 29
— héritage de parts de GFA, 35
— participation au capital, 22

Préemption :

— droit de, 19

Preneur : 7

— apport de biens, 18, 22, 42

— dissolution du groupement, 38

Prêt, 33**Prix des parts,** 31

Production d'électricité, 2

Prorogation du GFA, 37, 40

Publicité (formalités de) :

— cession de parts, 31

— constitution, 25

— papiers d'affaires, 26

R

Rachat des parts, 32

Registre des transferts de parts sociales, 31

Remboursement des avantages fiscaux, 46

Reprise des apports, 39

Responsabilité des associés, 30

Retrait d'un associé, 34

Réunion des parts en une seule main, 38

Revenu :

— imposition des, 54

Révocation du gérant, 27

S

Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) :

— apport en numéraire, 14

— associé du GFA, 10

— cession de parts (détenues par les), 32

— défense d'ingérence, 28

— droit de préemption, 19

— droit de vote, 29

— participation au capital, 22

Sanction des infractions, 46

SCPI (Société civile de placement immobilier) : 47

— associé du GFA, 7, 10

— défense d'ingérence, 28

— droit de vote, 29

— participation au capital, 22

SEFA (Société d'épargne foncière agricole), 10

Sica (Société d'intérêt collectif agricole) :

— associé du GFA, 7, 10

— défense d'ingérence, 28

— droit de vote, 29

— participation au capital, 22

Société civile :

— transformation en GFA, 41

Société civile de placement immobilier (SCPI) *voir* SCPI**Société coopérative agricole :**

— associé du GFA, 7, 10

— défense d'ingérence, 28

— droit de vote, 29

— participation au capital, 22

Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) *voir* Safer**Société d'assurances :** 47

— associé du GFA, 7, 10

— défense d'ingérence, 28

— droit de vote, 29

— participation au capital, 22

Société d'épargne foncière agricole (SEFA) *voir* SEFA

Soule, 45

Statuts de groupement, 24, 48

Succession :

— droits de, 47 et s.

— GFA successoral, 3

— transmission des parts, 35

Superficie de l'exploitation, 23

T

Taxe de publicité foncière, 40

Terrain :

— apport, 15

Titre financier, 3

Transfert :

— registre, 31

Transformation de société, 41

Transmission des parts :

— décès d'un associé, 35, 47

— régime fiscal, 47 et s.

U

Usufruitier, 15, 16

V

Vignoble, 15

Vote :

— droit de, 29

Présentation

1 **Forme juridique** ■ Le groupement foncier agricole (GFA) est une société civile particulière. A ce titre, il est régi par les dispositions générales du code civil relatives au contrat de société et à la société civile (* C. civ., art. 1832 et s. et 1845 et s.) et par les dispositions spéciales prévues aux articles L. 322-2 à L. 322-21 du code rural (* C. rur., art. L. 322-1).

Les dispositions relatives aux groupements fonciers agricoles sont, sous réserve de quelques adaptations, applicables aux départements d'outre-mer (* C. rur., art. R. 328-3 et s.).

Cette étude a seulement pour objet de présenter les règles propres aux GFA. Le droit commun des sociétés civiles est exposé dans l'étude SOCIÉTÉS CIVILES. Il convient donc de s'y reporter pour compléter certains développements.

CHAPITRE 1 Constitution du groupement

Section 1 Objet social

2 **Objectifs assignés au GFA** ■ Le GFA est l'un des instruments de la politique foncière. Il a pour objet soit la création ou la conservation d'une ou plusieurs exploitations agricoles, soit l'une et l'autre de ces opérations (v. n° 3). Il assure ou facilite la gestion des exploitations dont il est propriétaire, notamment en les donnant à bail (* C. rur., art. L. 322-6) (v. n° 7).

Le GFA peut exercer une activité de production d'électricité utilisant l'énergie radiative (* L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 88, II : JO, 13 juill.). La loi visant globalement les sociétés mentionnées au titre II du livre III du code rural, ce renvoi aux articles L. 322-1 et suivants conduit à ne pas distinguer entre le GFA exploitant directement ses biens et le GFA donnant à bail l'ensemble de ses biens. La possibilité pour le GFA bailleur de poursuivre une activité de production d'électricité est toutefois discutée.

Sous-section 1 Création, conservation, transmission d'un patrimoine foncier

3 **Utilités et typologie des GFA** ■ Le GFA permet, en pratique, d'organiser un patrimoine foncier, d'en préserver l'unité, d'en assurer la transmission, de sortir d'une indivision successorale, de faciliter l'installation, etc. Selon le but effectivement poursuivi, on distingue généralement : le GFA familial ou successoral, le groupement d'investissement, le groupement mutuel.

1° GFA familial ou successoral

L'expression « GFA familial » désigne le groupement constitué entre parents ou alliés jusqu'au 4^e degré (v. n° 11). Il a essentiellement pour objet de faciliter la transmission du patrimoine foncier familial et d'en assurer la pérennité.

A l'ouverture d'une succession agricole, le cohéritier qui travaille sur le fonds familial peut prétendre à l'attribution préférentielle en propriété (en application des articles 831 et 832 du code civil). Mais, en contrepartie, il sera tenu d'une soulte envers des cohéritiers (v. l'étude ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE). L'apport de l'exploitation à un GFA permet d'éviter cet inconvénient. Sa constitution peut intervenir soit du vivant de l'ascendant (GFA présuccessoral), le groupement louant ensuite les terres au descendant qui est resté sur le fonds, soit à son décès, si tous les indivisaires acceptent d'apporter leurs droits (GFA successoral). Lorsque certains d'entre eux refusent d'entrer dans le groupement, la situation n'est cependant pas bloquée. L'article 832-1 du code civil autorise, en effet, tout héritier à demander l'attribution préférentielle des biens agricoles dépendant de la succession en vue de constituer un GFA. Et cette attribution est « de droit » si l'héritier exploitant exige que les biens du groupement lui soient donnés à bail (v. l'étude ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE). Mais, dans cette hypothèse, le GFA successoral n'a pas nécessairement un caractère familial car il peut être formé avec un ou plusieurs tiers. Il devient alors un instrument d'investissement.

2° GFA d'investissement

Le but du groupement est de drainer des capitaux vers l'agriculture afin de décharger les exploitants du poids de l'investissement foncier. Le groupement se substitue aux agriculteurs pour acquérir et regrouper des terres et il les met ensuite durablement à leur disposition (v. nos 5 et 7). Cette formule qui conduit donc à dissocier la propriété de l'exploitation du sol, peut être utilisée dans plusieurs séries d'hypothèses :

— maintien sur son exploitation d'un fermier dont la ferme est mise en vente et qui n'est pas en mesure de financer seul l'acquisition ;

— agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur ;

— installation d'un jeune ou d'un agriculteur mutant (à cet égard, la Safer peut jouer le rôle de promoteur).

Ce GFA, malgré son nom, n'a pas la possibilité de procéder à une offre au public de titres financiers (* C. civ., art. 1841). Il ne peut se livrer à aucune des opérations visées à l'article L. 411-1 du code monétaire et financier. Il ne peut recourir à aucune communication, sous quelque forme ou moyen que ce soit, présentant une information sur les conditions de l'offre et les titres à offrir, de nature à mettre un investisseur en mesure d'acheter ou de souscrire ces titres financiers, ni à un placement de titres financiers par des intermédiaires financiers. En revanche, ne constitue pas une offre au public, celle qui s'adresse à un cercle restreint d'investisseurs défini par l'article L. 411-2 du code monétaire et financier. Ce cercle est composé d'un nombre de personnes inférieur à un seuil fixé à 100 (* C. mon. fin., art. D. 411-4).

3° GFA mutuel

La formule a été mise au point par le syndicalisme agricole. Elle repose sur la solidarité entre agriculteurs. Le groupement est généralement constitué en vue d'aider un fermier qui ne dispose pas de moyens financiers suffisants pour acquérir seul le fonds qu'il exploite. Pour réunir les capitaux nécessaires, les organisations professionnelles font appel aux agriculteurs de la région (les parts sont généralement souscrites par les agriculteurs du canton ; sur le nombre d'associés, v. n° 12). Une mutuelle agricole peut également participer à la création du GFA (v. n° 10). Le GFA mutuel doit être considéré comme un GFA d'investissement.

Bibliographie : G. CHESNÉ, M. HÉRAIL, Le GFA successoral, *JCP éd. N* 1983, I, p. III. — P. DU BOULLAY, Les GFA, le bon choix pour financer la terre, outil de travail ? *Éd. de l'Arpes*. — F. DELORME, Le groupement foncier agricole : bientôt quarante ans d'existence, *Deffrénois* 2009, p. 2299.

4 **Distinction du Gaec – Relation avec une société d'exploitation** ■ Le Gaec est une structure d'organisation de l'exploitation qui oblige tous les associés à participer effectivement au travail en commun (v. l'étude GAEC).

Le GFA n'est pas une société d'exploitation, mais une société foncière. Ses principaux objectifs sont d'organiser un patrimoine foncier familial, de conserver l'unité d'un fonds agricole, de conférer la maîtrise du « foncier » à un exploitant sans lui imposer la charge de son acquisition.

Ces deux types de sociétés ne sont, cependant, pas sans liens. Dans la mesure où le GFA permet de dissocier la propriété de l'exploitation, il peut servir de support foncier à un Gaec.

EXEMPLE : un GFA successoral est constitué au décès d'un exploitant. Le GFA loue les terres à l'un de ses membres qui est désireux de s'associer en Gaec avec des agriculteurs voisins. L'associé, bénéficiaire du bail, met ensuite les terres louées à la disposition du Gaec (sur cette modalité, v. l'étude GAEC).

Mais le GFA, comme le Gaec, peut être aussi constitué pour l'exploitation agricole directe. Au lieu d'être loués à un associé ou à un tiers, les biens du groupement seront exploités directement par les associés eux-mêmes ou seulement par certains d'entre eux (v. n° 6).

Sous-section 2 Gestion des biens sociaux

5 **Deux modes de faire valeur : exploitation directe ou par bail** ■ Le GFA est une société foncière fondamentalement tournée vers la location des terres. L'exploitation directe ne correspond pas à sa vocation. Il est cependant possible de constituer un « GFA exploitant » car la loi n'oblige pas toujours le groupement à donner à bail les biens qu'il regroupe. Elle réserve toutefois les avantages fiscaux aux GFA qui louent à long terme et dont les statuts interdisent l'exploitation en faire-valoir direct (v. n° 48).

6. GFA exploitant directement ■ Le groupement qui procède à l'exploitation directe de ses biens ne peut être formé qu'entre associés personnes physiques (v. n° 9). Il est constitué principalement avec des apports en nature (sinon il ne pourrait pas exploiter directement, v. n° 7) et il ne peut avoir un caractère familial. Il est soumis au contrôle des structures (v. n° 8).

7. Obligation de donner à bail ■ Dans 2 cas, le groupement a l'obligation de faire exploiter l'ensemble de ses terres en les donnant à bail :

— quand le capital social est constitué pour plus de 30 % par des apports en numéraire. Par exception, le GFA constitué entre époux, parents ou alliés jusqu'au quatrième degré n'est pas soumis à cette obligation (♦ *C. rur., art. L. 322-11, al. 1*);

— quand une personne morale est membre du GFA (♦ *C. rur., art. L. 322-3 et L. 322-11, al. 2*).

1° Qualité du preneur

Si une SCPI, une société d'assurances, une coopérative agricole ou une Sica figure parmi les associés, le preneur ne peut être lui-même qu'une personne physique, membre du groupement (♦ *C. rur., art. L. 322-3*); cette exigence d'un associé preneur personne physique n'est pas spécifiée par ce texte, mais impliquée par l'objet des personnes morales pouvant participer au capital du GFA, qui est étranger à l'exploitation agricole, et par l'éviction de ces personnes de la gestion du groupement (v. n° 28).

2° Durée du bail

La loi n'impose pas un bail à long terme, sauf si une SCPI, une société d'assurances, une coopérative ou une Sica figure parmi les membres du groupement (*même art. L. 322-3*). Elle réserve toutefois les avantages fiscaux aux GFA qui louent tous leurs biens à long terme (v. n° 47 et s.).

3° Application du statut des baux ruraux

Les baux conclus par le groupement sont intégralement soumis au statut du fermage. La constitution du GFA n'autorise aucune dérogation (♦ *C. rur., art. L. 322-21*).

8. Respect de la réglementation des structures

1° GFA en faire-valoir direct

Le GFA qui exploite directement les biens dont il est propriétaire est soumis au contrôle des structures comme toutes les sociétés d'exploitation (♦ *C. rur., art. L. 322-21*) (v. l'étude CONTRÔLE DES STRUCTURES).

2° Exploitation par bail

Sur les obligations du preneur, voir les études BAUX RURAUX (FERMAGE – MÉTAYAGE) et CONTRÔLE DES STRUCTURES.

Section 2 Membre du groupement

9. Associés personnes physiques ■ Le GFA est ouvert à toutes les personnes physiques (♦ *C. rur., art. L. 322-1*). Un mineur ou plus généralement un incapable peut, par l'intermédiaire de son représentant légal, participer à la constitution d'un GFA et particulièrement d'un GFA familial. Le poids de la responsabilité financière des associés (v. n° 30) oblige toutefois à veiller à la protection des intérêts de l'incapable.

Lorsque le GFA procède à l'exploitation directe de ses biens (v. n° 5 et 6), il ne peut comprendre que des personnes physiques. La présence d'une personne morale parmi les associés oblige le GFA à donner à bail (♦ *C. rur., art. L. 322-3 et L. 322-11*).

10. Associés personnes morales ■ A l'origine, la loi n'admettait aucune personne morale comme associé. Seules des personnes physiques pouvaient être membres d'un GFA. Cette règle demeure pour le GFA exploitant en faire-valoir direct. En revanche, le GFA qui a pour objet exclusif l'affermage des terres (v. n° 5 et 7) a été ouvert à plusieurs catégories de personnes morales.

1° Personnes morales pouvant être associées

a) Dans toutes les régions

Trois sortes de personnes morales peuvent participer à un GFA :

— les Safer (♦ *C. rur., art. L. 322-2*);

— les sociétés civiles autorisées à procéder à une offre au public de titres financiers (SCPI) et spécialement agréées par arrêté ministériel pour la souscription et l'acquisition de parts de GFA. Deux sociétés ont été agréées pour le territoire métropolitain : la société d'épargne foncière agricole (Sefa) et la société « Natio foncier agricole » (♦ *Arr. 17 août 1983 : JO, 15 sept. ♦ Arr. 3 mars 1989 : JO, 11 mars*); deux autres le sont pour la Guadeloupe et la Réunion (♦ *Arr. 2 août 1983 : JO, 15 sept. ♦ Arr. 18 avr. 1986 : JO, 30 avr.*);

— les compagnies d'assurances et de capitalisation régies par le code des assurances (les mutuelles agricoles, par exemple) ainsi que leurs groupements constitués à l'effet de souscrire ou d'acquérir des parts (♦ *C. rur., art. L. 322-3, al. 1^{er}*).

b) Dans les seuls massifs de montagne

Aux personnes morales mentionnées ci-dessus, il faut ajouter les coopératives agricoles et les Sica. Ces sociétés peuvent être membres d'un GFA dans les mêmes conditions que celles prévues pour les sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne (♦ *C. rur., art. L. 322-3, al. 2*). Sur la délimitation des massifs de montagne, voir l'étude MONTAGNE ET ZONES DÉFAVORISÉES.

2° Statut particulier des personnes morales associées

L'ouverture du GFA aux personnes morales s'accompagne de dispositions dérogatoires qui limitent leurs droits et leur participation au groupement afin d'en conserver la maîtrise aux personnes physiques. Toutes les personnes morales sont exclues de l'administration du GFA (v. n° 28) et la participation de Safer au capital et en durée est limitée (v. n° 22 et 32). En outre, lors des cessions de parts, un droit de préférence est accordé aux personnes physiques (v. n° 32) et elles bénéficient dans les décisions collectives d'un droit de vote double (v. n° 29).

Bibliographie : G. CHESNÉ, L'intervention des Safer dans les groupements fonciers agricoles, *D. 1974, chron., p. 257*.

11. Associés parents ou alliés ■ Le GFA constitué entre les membres d'une même famille jusqu'au quatrième degré inclus est appelé, en pratique, GFA familial. Par « membres d'une même famille », il faut entendre les époux, parents ou alliés (♦ *Rép. min. n° 8641 : JOAN Q. 20 juill. 1974, p. 3572*).

Le GFA familial bénéficie de certaines mesures de faveur (v. n° 7, 14, 19, 23). Aussi, peut-il apparaître parfois préférable de conserver son caractère au groupement, autrement dit de renoncer à la participation de tiers, pour ne pas en perdre le bénéfice.

12. Nombre d'associés ■ Le nombre des associés ne fait pas l'objet d'une réglementation particulière. S'il faut donc un minimum de 2 associés pour constituer un GFA, il n'y a pas, théoriquement, de chiffre maximum, mais pour la commission des opérations de bourse, le groupement a un caractère fermé (v. Bull. COB, n° 129, août-sept. 1980, p. 8). Le nombre d'associés d'un GFA investisseur doit rester inférieur à 100 (v. n° 3).

Section 3 Patrimoine social

Sous-section 1 Apports

13. Forme et nature des apports ■ Le capital social d'un GFA est constitué par des apports en propriété d'immeubles ou de droits immobiliers à destination agricole ou par des apports en numéraire (♦ *C. rur., art. L. 322-8, al. 1^{er}*) (v. n° 14 et s.).

Des apports en industrie sont possibles mais ils ne concourent pas à la formation du capital social.

14. Apports en numéraire ■ Aucune limitation n'a été retenue. Un GFA peut donc être constitué uniquement entre des apporteurs de capitaux. Mais ce principe est assorti de deux correctifs :

— lorsque le groupement est tenu de donner à bail ses biens sociaux (v. n° 7), les sommes représentant les apports en espèces sont versées à un compte bloqué dans un établissement agréé. Dans le délai d'un an, elles doivent être utilisées pour des investissements à destination agricole correspondant à l'objet du groupement (♦ *C. rur., art. L. 322-13*). Par « investissements à destination agricole », il faut entendre non seulement l'acquisition des terres, mais aussi l'amélioration des biens apportés ;

— en cas d'apport de Safer. Cet apport est limité à un certain pourcentage du capital social (sur la participation des Safer et des autres personnes morales, v. n° 22).

15 Apports de biens immobiliers

1° Détermination des biens pouvant être apportés

Les biens susceptibles d'être apportés sont les immeubles et les droits immobiliers à destination agricole.

a) Immeubles à destination agricole

Cette formule désigne les terres affectées à la production agricole ou à la récolte de fruits (prairies, terres labourables, vignobles, etc.) et les bâtiments nécessaires à l'exploitation (bâtiments d'exploitation proprement dits et ceux destinés à l'habitation de l'exploitant ou du personnel). Certains préconisent d'écarter l'apport de bâtiments afin de décharger le groupement des frais d'entretien et des réparations (cela permet une meilleure rémunération du capital investi). En outre, si les bâtiments deviennent la propriété de l'exploitant, celui-ci pourra les aménager librement. Cette division de la propriété appelle toutefois des réserves car, à terme, elle risque de détruire l'unité de l'exploitation.

La « destination agricole » des immeubles ne permet pas d'envisager l'apport de bois ou de terrains boisés. Il semble toutefois possible de déroger à cette règle lorsqu'il s'agit de petites parcelles boisées étroitement liées à un domaine agricole et dont la mise en valeur ne présente qu'un caractère tout à fait accessoire (v. n° 48).

Les apports de biens mobiliers sont exclus sauf s'il s'agit de biens attachés à l'exploitation de l'immeuble apporté (matériel, cheptel) qui ne sont pas inclus dans un fonds agricole et qui ont le caractère d'immeubles par destination. Un fonds agricole qui a une nature purement mobilière, ne peut faire l'objet d'un apport ; sur l'apport à un GFA exploitant du prix de rachat de parts de coopératives lorsque le droit fiscal impose l'apport de l'ensemble de l'actif immobilisé, voir (♦ *Rép. min. n° 27957 : JOAN Q, 14 mars 1988, p. 1131*).

b) Droits immobiliers à destination agricole

Cette expression vise les droits indivis et les démembrements de la propriété immobilière (usufruit et nue-propriété ; sur la nécessité d'un accord de tous les intéressés, v. n° 16). Elle ne s'applique pas, en revanche, au droit au bail du preneur à ferme car ce droit a un caractère mobilier.

2° Superficie des biens apportés

Sur le seuil de superficie, voir n° 23.

3° Modalités des apports

Le capital social du GFA est constitué par des « apports en propriété » de biens immobiliers (♦ *C. rur., art. L. 322-8, al. 1*). Cette formule interdit sûrement l'apport en jouissance. Mais elle n'exclut pas avec la même certitude l'apport en usufruit. A cet égard, deux hypothèses doivent être distinguées.

a) La propriété de l'immeuble est démembrée

Dans ce cas, l'usufruitier n'a pas le pouvoir d'apporter seul son droit au GFA. L'usufruit ne peut être apporté qu'avec la nue-propriété. La loi subordonne, en effet, l'apport d'un bien grevé d'usufruit à l'accord du nu-propriétaire et de l'usufruitier (v. n° 16).

b) La propriété de l'immeuble n'est pas démembrée

Une interprétation stricte des termes « apports en propriété » paraît interdire à un propriétaire d'apporter un bien en usufruit.

Une interprétation compréhensive de la formule légale aboutit, au contraire, à en admettre la possibilité. Il s'agit, en effet, de l'apport d'un « droit immobilier » que la loi précisément autorise et ce type d'apport ne se confond pas avec un apport en jouissance. L'apport en usufruit transfère au groupement un droit réel dont le propriétaire se dépouille. Son régime juridique est celui de l'apport en propriété. L'usufruit accordé au groupement ne peut toutefois excéder 30 ans (♦ *C. civ., art. 619*).

Les auteurs s'arrêtent généralement à la première analyse et concluent à l'impossibilité de faire un apport en usufruit.

16 Apport d'un bien indivis ou d'un bien grevé d'usufruit ■ L'apport d'un bien indivis doit être fait simultanément par tous les indivisaires. S'il s'agit d'un bien grevé d'usufruit, l'apport doit être fait simultanément par le nu-propriétaire et par l'usufruitier (♦ *C. rur., art. L. 322-8, al. 2*).

Sur la possibilité pour un propriétaire d'apporter un bien en usufruit, voir n° 15.

17 Apport de biens par un époux ■ Voir l'étude ÉPOUX AGRICULTEURS.

18 Apport d'un bien repris ou préempté ■ Sur la possibilité pour le bailleur ayant exercé la reprise ou pour le fermier ayant exercé la préemption d'apporter le bien concerné à un GFA, voir l'étude BAUX RURAUX (FERMAGE – MÉTAYAGE).

19 Apports exclusifs du droit de préemption de la Safer ■ Les apports de biens immobiliers à un GFA échappent au droit de préemption de la Safer lorsqu'ils sont faits à un groupement constitué entre membres de la même famille jusqu'au 4^e degré inclus ou par un propriétaire exploitant lesdits biens (♦ *C. rur., art. L. 322-8, al. 3*). Cette seconde hypothèse vise le propriétaire qui exploitait les biens qu'il apporte. La formule légale n'exige pas, semble-t-il, que l'apporteur continue de participer à leur exploitation au sein du GFA. Ces apports échappant au droit de préemption n'ont pas à être déclarés à la Safer (♦ *C. rur., art. R. 143-9*).

Les autres apports de biens immobiliers sont soumis au droit de préemption de la Safer et doivent lui être notifiés. Mais cette formalité peut être faite sous condition suspensive de non-préemption. Cette clause permet de renoncer à l'apport si la Safer décide de préempter (v. l'étude SAFER).

Sous-section 2 Capital social

20 Montant du capital ■ Aucun montant minimum ou maximum n'est imposé. Mais dans la mesure où les terres appartenant à un GFA ne peuvent excéder un certain seuil de superficie (v. n° 23), le capital est limité, en fait, en ce qui concerne les apports immobiliers.

Le capital social est divisé en parts égales (♦ *C. civ., art. 1845-1*). Toutefois, les GFA constitués avant le 1^{er} juillet 1978 ont la faculté de maintenir des parts sociales inégales (♦ *L. n° 78-9, 4 janv. 1978, art. 4 : JO, 5 janv.*).

21 Variabilité du capital ■ Le GFA peut être constitué avec un capital variable. Les dispositions du code de commerce relatives à la variabilité du capital (♦ *C. com., art. L. 231-1 à L. 231-8*) sont applicables aux sociétés civiles (♦ *C. civ., art. 1845-1*). La stipulation d'un capital variable dans les statuts ne fait pas obstacle à l'application des avantages fiscaux (♦ *Rép. min. n° 27560 : JO Sénat Q, 2 déc. 1978, p. 4053*).

Sur l'incidence dans l'exercice du droit de retrait, voir n° 34.

22 Participation des personnes morales au capital

1° Montant de la participation des Safer

Les Safer ne peuvent pas détenir plus de 30 % dans le capital d'un GFA donnant ses biens à bail (♦ *C. rur., art. L. 322-2*). Mais une Safer peut devenir titulaire de la totalité des parts d'un tel GFA. L'article L. 141-1, II, 3^e du code rural autorise en effet les Safer à acquérir l'intégralité des parts ou actions de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole et, notamment par dérogation aux dispositions régissant les GFA, des parts de ces groupements.

Ces dispositions relatives à l'acquisition de la totalité du capital ont vocation à s'appliquer aux GFA exploitant directement les terres dont ils sont propriétaires (sur ces acquisitions de droits sociaux et l'absence de droit de préemption, v. l'étude SAFER).

2° Participation des autres personnes morales

Aucune restriction légale n'est apportée, au montant de la participation des autres personnes morales (SCPI agréées, sociétés d'assurances, coopératives, Sica) (♦ *C. rur., art. L. 322-3*). Celles-ci ne peuvent pas, toutefois, détenir la totalité des parts, car le GFA dont elles sont membres a l'obligation de louer les



biens immobiliers à une personne physique elle-même membre du groupement (v. n° 7).

Sur le délai de détention du capital, voir n° 32.

Sous-section 3 Superficie des biens

23 Seuil de superficie et localisation des terres ■ Les exploitations appartenant à un même groupement ne doivent pas dépasser une certaine superficie.

1° Norme retenue

La superficie totale des exploitations ne peut être supérieure à 15 fois la SMI (surface minimum d'installation). Cette superficie est fixée pour chaque département par arrêté préfectoral.

Les bois, forêts, terres à vocation forestière, étangs et landes ne sont pas pris en considération pour l'appréciation de ces superficies (♦ *C. rur., art. R. 322-1*).

2° Mode de calcul

Le mode de calcul du seuil de superficie est le suivant :

— biens situés dans des régions naturelles agricoles différentes : il faut établir, par région naturelle, le rapport de la superficie de ces biens à la superficie maximum admise pour chacune d'elles.

La somme des fractions ainsi obtenue ne doit pas dépasser l'unité ;

— GFA regroupant des exploitations de grande culture et des cultures spécialisées : on applique la même méthode que ci-dessus (♦ *C. rur., art. R. 322-2*).

3° Exception : GFA de caractère familial

Aucune limite de superficie n'est fixée pour les GFA constitués entre les membres d'une même famille jusqu'au quatrième degré inclus (♦ *C. rur., art. R. 322-3*).

Section 4 Statuts et formalités de publicité

24 Forme des statuts ■ Les statuts du GFA doivent être établis par écrit et plus particulièrement par acte notarié lorsque des biens immobiliers sont apportés ; cette forme est conseillée lorsque parmi les associés se trouvent deux époux (♦ *C. civ., art. 1832-1*) ou une personne et son héritier présomptif (♦ *C. civ., art. 854*).

Voir dans la partie **Formulaire** du Dictionnaire, sous la rubrique « *GFA* », des modèles de statuts

Sur le contenu des statuts, voir plus spécialement, n°s 5, 7, 27, 29, 31 à 65, 48.

25 Formalités de constitution ■ Il n'existe pas de formalités propres à la constitution du GFA. Les formalités qui doivent être accomplies après la signature des statuts sont celles applicables à la constitution des sociétés civiles :

- publicité foncière des apports immobiliers ;
- publication d'un avis de constitution dans un journal d'annonces légales du département du siège social ;
- enregistrement de l'acte de société ;
- dépôt au greffe du tribunal de commerce des actes constitutifs (statuts, nomination des gérants) ;
- immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, nécessaire à l'acquisition de la personnalité morale ;
- insertion d'un avis au *Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC)*.

La demande d'immatriculation au RCS, les déclarations et dépôts concernant le GFA exploitant doivent être faits au centre de formalités des entreprises créé par la chambre d'agriculture. Il est, toutefois, possible de déposer le dossier d'immatriculation (ou d'inscription modificative ou de radiation) directement auprès du siège social (♦ *C. com., art. R. 123-5*). Ce greffe est également compétent pour le GFA exploitant. Le centre de formalités du

greffe du tribunal de commerce du siège social est compétent pour le GFA donnant à bail, le groupement n'exerçant pas une activité agricole.

26 Mentions sur les documents du GFA et papiers d'affaires ■ Sur tous les actes et documents émanant du GFA, un certain nombre d'indications doivent obligatoirement y figurer. Ces mentions informant les tiers sont celles du droit commun des sociétés civiles (v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

CHAPITRE 2 Fonctionnement et vie du groupement

Section 1 Gérance et décisions collectives

27 Désignation et révocation du gérant d'un GFA exploitant directement ■ Lorsqu'un GFA procède à la mise en valeur directe de ses biens sociaux, les statuts doivent prévoir la nomination de l'un ou de plusieurs de ses membres comme gérants statutaires (♦ *C. rur., art. L. 322-12, al. 1*). Ils doivent conférer cette qualité aux associés exploitant des terres appartenant au groupement (♦ *C. rur., art. L. 322-12, al. 2*).

Dans l'esprit du législateur, cette disposition devait permettre de garantir à l'associé exploitant une installation stable sur les immeubles sociaux, sa révocation ne pouvant intervenir que dans des conditions restrictives. Depuis la réforme des sociétés civiles en 1978, les données juridiques ont changé. Le gérant, qu'il soit statutaire ou non, est révocable par décision majoritaire, c'est-à-dire par décision représentant plus de la moitié des parts sociales, et sa révocation peut être décidée sans justes motifs (♦ *C. civ., art. 1851*). Cet article réservant, toutefois, la possibilité d'une disposition contraire des statuts, les fondateurs peuvent conserver l'esprit de la règle édictée par le législateur en 1970 par une rédaction appropriée de la clause de révocation.

Sur les pouvoirs et la responsabilité des gérants, voir l'étude SOCIÉTÉS CIVILES.

Voir dans la partie **Formulaire** du Dictionnaire, sous la rubrique « *GFA* », les modèles de statuts.

Sur la protection de l'exploitant lors de la dissolution, voir n°s 38 et 39.

28 Gérance d'un GFA donnant à bail

1° Statut, pouvoirs et responsabilité du gérant

Ils sont déterminés par les articles 1846 et suivants du code civil (v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES). Ainsi, la dation à bail correspondant à l'objet social, le gérant peut conclure un bail rural engageant le groupement sans avoir à justifier d'un pouvoir spécial (♦ *C. civ., art. 1849* ♦ *Cass. 1^{re} civ., 12 juill. 1994, n° 92-12.754, Lepesqueur c/ Fanost : RD rur. 1994, p. 571*).

2° Défense d'ingérence des personnes morales

Les personnes morales membres d'un GFA ne peuvent y exercer aucune fonction de gestion, d'administration ou de direction. Cette interdiction est formulée à l'encontre de toutes les personnes morales : Safer, SCPI, sociétés d'assurances, coopératives et Sica (♦ *C. rur., art. L. 322-2 et L. 322-3*).

29 Décisions des associés

1° Mode de consultation des associés

Sur la forme des décisions collectives, voir l'étude SOCIÉTÉS CIVILES.

Voir dans la partie **Formulaire** du Dictionnaire, sous la rubrique « *GFA* », les modèles de statuts.

2° Répartition du droit de vote

Dans une société civile, cette répartition ne coïncide pas nécessairement avec celle du capital. Les statuts peuvent attribuer, par exemple, un nombre de voix égal à chaque associé sans tenir compte de leur part dans le capital.

Dans le GFA, l'usage de cette faculté est limité. Lorsque les statuts obligent le groupement à louer la totalité de son patrimoine immobilier, le droit de vote attaché aux parts est, nonobstant toute clause contraire, proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque part donne droit à une voix au moins (*♦ C. rur., art. L. 322-10, al. 1*).

Ce rapport d'identité entre la participation au capital et le droit de vote se trouve toutefois rompu lorsque parmi les associés figure une personne morale. Dans cette hypothèse, un droit de vote double est attribué de plein droit aux parts détenues par des personnes physiques (*♦ C. rur., art. L. 322-10, al. 2*) (ce texte vise globalement les personnes morales mentionnées par les articles L. 322-2 et L. 322-3 : Safer, SCPI, sociétés d'assurances, coopératives, Sica).

Sur le droit de vote lorsque des parts sont grevées d'usufruit, voir l'étude SOCIÉTÉS CIVILES.

3° Majorité et objet des décisions collectives

Les statuts fixent librement les règles de majorité (v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES). En principe, les modifications statutaires ne peuvent être modifiées que par une décision unanime des associés (*♦ C. civ., art. 1836, al. 1^{er}*).

Lorsque les décisions sont prises par les associés réunis en assemblée, les dispositions statutaires déterminent librement les décisions qui, autres que la gestion, sont du ressort d'une assemblée générale ordinaire et d'une décision extraordinaire. Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ainsi, il a été jugé que la transformation d'un bail rural en cours excédant de plus de 20 ans la durée du GFA est une décision, qui, selon les statuts, modifie indirectement le pacte social et requiert un vote en assemblée générale extraordinaire des nus-propriétaires. La délibération de l'assemblée générale ordinaire encourt la nullité (*♦ Cass. 3^e civ., 4 févr. 2009, n° 07-22.012, n° 178 FS - P + B, Berge et a. c/ Preaux et a. : Bull. civ. III, n° 28 ; AJDI 2009, p. 372, obs. S. Prigent*).

Section 2 Responsabilité financière des associés

30 Responsabilité envers les créanciers sociaux ■ A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales, à proportion de leur part dans le capital social (*♦ C. civ., art. 1857, par renvoi de l'art. L. 322-1 du C. rur.*).

Sur les conditions de mise en cause des associés, voir l'étude SOCIÉTÉS CIVILES.

Section 3 Modification de la composition du groupement

Sous-section 1 Cession de parts sociales - Nantissement

31 Conditions des cessions de parts

1° Agrément par les associés

La cession des parts sociales ne peut intervenir qu'avec l'accord de tous les associés (*♦ C. civ., art. 1861*). Toutefois, cette règle n'est pas impérative. Les statuts peuvent décider que l'agrément du cessionnaire sera donné à la majorité ou par les gérants ; ils peuvent même accorder des dispenses d'agrément (v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

Voir dans la partie **Formulaire** du Dictionnaire, sous la rubrique « GFA », les modèles de statuts.

2° Formalités de la cession

La cession des parts doit être constatée par écrit (*♦ C. civ., art. 1865*). Mais elle n'est rendue opposable au groupement que si elle a fait l'objet d'une notification dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification par huissier au GFA ou acceptation dans un acte authentique). Les statuts peuvent retenir toutefois une autre formule : celle du transfert sur les registres de la société (*♦ C. rur., art. L. 322-8, al. 1*). Cette formule, qui a l'avantage de la simplicité et de la rapidité, est plus spécialement intéressante pour les GFA d'investissement dont les parts sont appelées à changer de main (sur les modalités du transfert, v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

En ce qui concerne les tiers, la cession ne leur est opposable qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt en annexe au Registre du commerce et des sociétés de l'acte de cession (v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

3° Valeur des parts

Les statuts peuvent donner des directives pour procéder à l'évaluation des parts. Par exemple, une clause peut stipuler que la valeur des parts sera fixée chaque année par l'assemblée générale en fonction de l'évolution du prix de la terre dans la région considérée et des éléments du bilan. Cette valeur peut être également déterminée par référence à l'évolution moyenne du prix de la terre corrigée par un indice tiré de l'évolution du cours des denrées ou du prix des fermages.

En cas de contestation, le prix de rachat est fixé par un expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil (*♦ C. civ., art. 1862*). Cette disposition est impérative. Les statuts ne peuvent y déroger (*♦ C. civ., art. 1864*) (sur la détermination du prix par un expert, v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

Voir dans la partie **Formulaire** du Dictionnaire, sous la rubrique « GFA », les modèles de statuts.

32 Cession des parts détenues par une personne morale

1° Droit de préférence des associés personnes physiques

Les statuts doivent impérativement prévoir un droit de préférence au profit des associés personnes physiques pour acquérir les parts cédées par les personnes morales (*♦ C. rur., art. L. 322-4*). Une clause statutaire peut aussi accorder, d'une manière générale, un droit de priorité aux associés qui exploitent les biens sociaux.

2° Obligation de céder

a) Parts détenues par les Safer

La durée de participation des Safer au capital de GFA est limitée à 5 ans (*♦ C. rur., art. L. 322-2*). Ces sociétés sont donc contraintes de céder les parts qu'elles détiennent dans ce délai (mais, dans certains cas, le délai est susceptible de suspension ou de prorogation, v. l'étude SAFER).

b) Parts détenues par les autres sociétés

La durée de participation des autres personnes morales (v. n° 10) au capital de GFA est également limitée. Les statuts peuvent, en effet, exiger l'acquisition des parts qu'elles détiennent à l'issue d'un certain délai. Ce délai doit être précisé dans le pacte social. Il ne peut excéder 20 ans (*♦ C. rur., art. L. 322-5*).

En outre, des prérogatives peuvent être accordées aux associés-exploitants (titulaires d'un bail, v. n° 7) : une clause statutaire peut leur concéder un droit de priorité en cas de rachat forcé des parts détenues par les personnes morales et une convention particulière peut leur reconnaître la possibilité d'exiger l'acquisition de ces parts avant l'expiration du délai normal de rachat (*♦ C. rur., art. L. 322-5*).

33 Nantissement des parts sociales ■ Les associés ont la possibilité de donner leurs parts sociales en nantissement. Celui-ci peut avoir pour objet l'obtention de prêts « à toutes fins professionnelles ou familiales ». Le groupement peut valablement accorder sa caution hypothécaire à ces opérations (*♦ C. rur., art. L. 322-20*).

Sur les conditions et les conséquences du nantissement des parts, voir l'étude SOCIÉTÉS CIVILES.

Voir dans la partie **Formulaire** du Dictionnaire, sous la rubrique « *Sociétés civiles* ».

Sous-section 2 Retrait et décès d'un associé

34 Conditions du retrait ■ Le retrait d'un GFA ne peut pas être autorisé par une décision de justice. Un associé ne peut se retirer totalement ou partiellement d'un groupement que dans les conditions prévues par les statuts. A défaut de précision dans le pacte social, il doit obtenir l'accord unanime des autres associés (* C. rur., art. L. 322-23). Cette disposition qui déroge à l'article 1869 du code civil, s'applique à tous les groupements, sans tenir compte de la date de leur constitution (* L. n° 95-95, 1^{er} févr. 1995, art. 52, V : JO, 2 févr.). Ainsi, l'article L. 322-23 du code rural exclut comme mode de retrait du GFA, l'action en justice d'un associé fondée sur des justes motifs (* CA Bordeaux, 1^{re} ch. civ., sect. B, 27 janv. 2009, n° 06/04358, de Marcillac c/ GFA Château de la Pierrière et a. : RD rur., juin-juill. 2009, comm. 108, obs. J.-J. Barbéri). La sortie de l'associé d'un GFA à capital variable peut être toutefois volontaire (retrait lorsqu'il le juge convenable sauf conventions contraires et sous certaines réserves, mais en contrepartie, possibilité d'exclusion par l'assemblée générale) (* C. com., art. L. 231-6, par renvoi de l'art. 1845-1 du C. civ.) (v. sur les conséquences du retrait, l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

L'impossibilité pour un associé de demander en justice le retrait d'un GFA pour justes motifs ne porte pas atteinte à son droit de propriété consacré par l'article 1^{er} du premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme (* Cass. 1^{re} civ., 3 juin 2010, n° 09-65.995, n° 613 FS - P + B + I, de Marcillac c/ GFA du Château de la Pierrière et a. : JCP N 2010, n° 30-34, 1258, note H. Hovasse).

Les dispositions statutaires relatives aux conditions du retrait doivent être étudiées avec soin, en particulier lorsqu'il s'agit d'un GFA familial où la mobilité des parts sociales n'est pas assurée. Le droit de retrait donne, en effet, aux associés la garantie qu'ils pourront sortir du groupement. Il ne faut pas, toutefois, que l'exercice de ce droit compromette la vie du GFA. Un équilibre doit donc être recherché entre les intérêts en présence. Une clause de retrait doit être introduite dans les statuts, mais le retrait doit être subordonné à des conditions assez strictes. Dans le GFA familial, les statuts peuvent prévoir, par exemple, que le retrait ne sera possible que plusieurs années après le décès du parent survivant, ou après le premier renouvellement du bail, ou seulement pour un pourcentage du capital social ou des droits de l'associé, etc.

35 Transmission héréditaire des parts ■ Le GFA n'est pas dissous par le décès d'un associé (v. n° 38). Dans ce cas, il continue entre les autres membres et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé. Mais les statuts peuvent retenir une solution moins favorable aux héritiers et soumettre la transmission des parts à agrément (sur les droits de l'héritier ou du légataire qui ne devient pas associé, v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

Si la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne pouvant pas, sauf exception (v. n° 10), devenir membre du GFA, elle n'a droit qu'à la valeur des parts concernées. Les statuts, en prévision de cette hypothèse, doivent préciser les conditions de rachat des droits de l'associé décédé (achat par les associés survivants, par un ou plusieurs tiers agréés, par le groupement ; v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

CHAPITRE 3 Fin du groupement

36 Durée du groupement ■ Aucune disposition légale ne prescrit de durée minimale. La durée du GFA est librement fixée dans les statuts. Elle ne peut être indéterminée : elle ne doit pas excéder 99 ans (* C. civ., art. 1838).

Dans le GFA d'investissement donnant à bail, la durée retenue peut être celle qui permet à l'associé exploitant les biens sociaux d'atteindre l'âge de la retraite (le groupement lui consentant un bail de carrière ; v. l'étude BAUX RURAUX A LONG TERME).

37 Modalités particulières de prorogation du groupement donnant à bail ■ Lorsqu'un bail est en cours à la date d'expiration du GFA celui-ci est prorogé de plein droit jusqu'à la

fin du bail. Si plusieurs baux sont en cours, le groupement est prorogé pour la durée qui reste à courir sur celui des baux venant le dernier à expiration. Mais tout associé a le droit de s'opposer à la prorogation et les statuts ne peuvent pas déroger à cette faculté d'opposition (* C. rur., art. L. 322-9). L'opposition doit être faite un certain temps avant l'échéance statutaire car au terme fixé, la prorogation intervient automatiquement.

Ces modalités particulières de prorogation du GFA d'investissement ne dérogent pas aux dispositions générales de droit commun relatives à la durée des sociétés (* Avis du CCRC, 11 févr. 2004 : Bull. RCS, mars 2004, n° 25).

38 Dissolution du groupement

1^o Causes de dissolution

Les causes de dissolution du GFA sont celles du droit commun des sociétés civiles (* C. civ., art. 1844-7) (v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES). L'échéance du terme d'un GFA donnant à bail n'entraîne pas, toutefois, sa dissolution si des baux sont en cours et si aucun associé ne s'oppose à la prorogation (v. n° 37).

La volonté de l'un ou de plusieurs des associés de n'être plus dans la société et les événements affectant la personne d'un associé (décès, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires) ne mettent pas fin au groupement (* C. rur., art. L. 322-1).

En cas de réunion des parts en une seule main, les règles applicables sont celles du droit commun des sociétés civiles (* C. civ., art. 1844-5) (v. l'étude SOCIÉTÉS CIVILES).

2^o Règle particulière au GFA exploitant

Dans le cas d'un groupement procédant à la mise en valeur directe des biens sociaux, les statuts d'un tel groupement doivent prévoir que la décision de dissolution ne pourra prendre effet qu'à l'expiration d'un délai de 18 mois à compter de la signification de la décision aux gérants statutaires (* C. rur., art. L. 322-12, al. 2).

3^o Conséquences sur les baux

Dans le cas où la dissolution intervient, le bail continue. Le preneur exerce ses droits contre l'indivision ou le propriétaire attributaire du fonds donné en location par le groupement [v. l'étude BAUX RURAUX (FERMAGE - MÉTAYAGE)].

39 Partage : attribution préférentielle ■ Au moment du partage, les associés qui participent ou ont participé effectivement à la mise en valeur d'une exploitation du groupement peuvent demander l'attribution préférentielle en propriété ou en jouissance, selon les modalités prévues aux articles 831, 832-1, 832-3 et suivants du code civil (* C. rur., art. L. 322-14) (v. l'étude ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE). L'associé qui a la qualité de preneur à ferme a le droit de la solliciter au même titre que celui qui est gérant.

Toutefois, les statuts peuvent écarter l'application des règles légales d'attribution préférentielle, soit dans leur ensemble, soit seulement pour partie (par exemple, exclusion de l'attribution en jouissance). Ils peuvent aussi organiser un régime d'attribution préférentielle différent du régime légal.

L'opportunité de maintenir ou d'exclure la dévolution préférentielle des immeubles sociaux dépend, d'une manière générale, des conditions de constitution et de l'objet du groupement. Dans les GFA familiaux et dans les GFA d'investissement, la faculté d'attribution préférentielle ne doit pas être écartée mais, au contraire, confirmée et aménagée par les statuts car elle apporte à l'associé exploitant, titulaire d'un bail à long terme, une garantie supplémentaire de stabilité. Le rachat de parts au cours de la vie sociale (v. n° 32) et l'attribution préférentielle à la dissolution du groupement permettent en effet à l'exploitant de devenir propriétaire de la terre en étalant son financement. La solution peut être différente lorsque le groupement a pour objet l'exploitation directe et qu'il est constitué entre quelques associés apporteurs de biens ruraux. Chacun d'eux peut, en effet, vouloir reprendre son apport en nature à la dissolution du GFA. Dans ce cas, il est nécessaire de le stipuler dans les statuts et de préciser qu'aucun associé ne peut bénéficier de l'attribution préférentielle prévue aux articles 831 et suivants du code civil.

CHAPITRE 4 Statut fiscal**Section 1 Droits de mutation à titre onéreux**

40 Apports, augmentation du capital social, prorogation du groupement ■ Les apports purs et simples, n'ayant pour contrepartie que l'attribution de parts sociales, ne sont soumis à aucun droit proportionnel. Le droit fixe de 375 € ou 500 €, selon que le capital est inférieur ou supérieur à 225 000 €, n'est perçu qu'en cas d'augmentation de capital.

Les apports à titre onéreux sont, en principe, soumis au droit de vente d'immeubles. L'administration admet, cependant, de ne pas le percevoir en cas d'apport d'immeubles avec prise en charge par le GFA du passif afférent à ceux-ci (* Instr. 17 janv. 2000 : BOI 7 H-1-00) [v. l'étude ENREGISTREMENT (TARIF DES PRINCIPAUX DROITS)].

Ce régime de faveur est attaché à la qualification de GFA et ne s'applique pas à une société civile de droit commun. Or, il peut arriver qu'en cours de vie sociale le groupement soit amené à se transformer en société civile (par exemple parce qu'il aurait acquis des biens non agricoles ou que des personnes morales souhaiteraient acquérir des parts). La Cour de cassation décide qu'en ce cas tous les avantages fiscaux attachés à la qualification de GFA disparaissent rétroactivement (droit d'apport, remise en cause du taux réduit en cas d'apport dans les 5 ans d'un immeuble acquis avec le bénéfice du taux réduit de l'article 1594 F quinquies D, du CGI) (* Cass. com., 10 mars 1998, n° 96-14.481, n° 665 P, Sté du Domaine de Cauhape c/ DGI : RD rur. n° 264, p. 359) (v. l'étude VENTE D'IMMEUBLES RURAUX).

41 Transformation d'une société civile en GFA ■ La recherche des avantages fiscaux attachés à la transmission à titre gratuit des parts de certains GFA incite fréquemment à la transformation en GFA d'anciennes sociétés civiles immobilières (SCI).

Une telle transformation est, au plan fiscal, régie par les principes suivants :

— la transformation de la société civile en GFA ne s'accompagne d'aucune modification concomitante en ce qui concerne les associés ou le capital, notamment, et elle n'entraîne donc pas la création d'un être moral nouveau. Dans ce cas, la transformation ne donne ouverture qu'à un simple droit fixe d'enregistrement ou à un taux fixe de publicité foncière (* CGI, art. 680) ;

— la transformation s'accompagnant de la modification d'un certain nombre d'éléments de la société entraîne la création d'un être moral nouveau. De ce fait, elle rend exigibles les droits dus du fait de la dissolution et d'un apport au GFA, c'est-à-dire, pour ce dernier, le droit fixe [v. l'étude ENREGISTREMENT (TARIF DES PRINCIPAUX DROITS)] ;

— la transformation peut résulter d'une scission d'une société civile (* C. civ., art. 1844-4). Dans ce cas, la société d'origine disparaît pour laisser place à deux sociétés nouvelles. Si l'opération envisagée constitue bien une véritable scission de la société civile entraînant la disparition de cette dernière et si, de ce fait, les parts du GFA sont attribuées directement aux anciens associés, personnes physiques, de la société civile, la transmission à titre gratuit des parts du GFA reçues par chacun des anciens associés de la société civile pourra bénéficier des exonérations prévues par l'article 793, 1, 4° du CGI (* Rép. min. n° 2518 : JO Sénat Q, 22 avr. 1982, p. 1330). Bien entendu, les droits seront perçus comme dans le cas précédent puisque, par hypothèse, il y a création d'un être moral nouveau.

42 Apport de biens acquis par un fermier ■ L'apport pur et simple à un GFA de tout ou partie d'immeubles ruraux acquis avec le bénéfice du taux réduit (v. l'étude VENTE D'IMMEUBLES RURAUX) n'entraîne pas, pour l'acquéreur, la déchéance du régime de faveur, sans distinguer selon que ce dernier continue ou non l'exploitation (* Doc. adm. 7 C 1453, n° 40).

Cette disposition ne vise que les apports purs et simples. Cependant, l'administration a admis que la prise en charge par le groupement du passif contracté par l'apporteur pour l'acquisition, l'entretien, l'amélioration ou l'exploitation des biens apportés ne remet pas non plus en cause ce régime de faveur si l'apporteur continue de participer à l'exploitation dans le cadre du groupement (* Doc. adm. 7 C 1453, n° 41), étant précisé que cette

exploitation peut être assurée par l'apporteur en qualité de locataire du GFA (* Rép. min. n° 30151 : JO Sénat Q, 28 juin 1979, p. 2424 * Rép. min. n° 5326 : JOAN Q, 3 nov. 1986, p. 4036).

L'engagement pris par l'apporteur, pour son propre compte et pour celui de son conjoint et de ses ayants cause à titre gratuit, de conserver les parts remises en contrepartie de son apport, doit être inclus dans l'acte d'apport. Les parts ainsi reçues doivent être conservées pendant le délai qui reste à courir jusqu'à l'expiration du délai de 5 ans calculé à compter de la date du transfert de propriété initial. La mutation à titre gratuit des parts résultant du décès ou d'une donation n'entraîne pas la déchéance du régime de faveur à la condition que les héritiers, légataires ou donataires conservent ces parts jusqu'à l'expiration du délai de 5 ans précité (* Doc. adm. 7 C 1453, n° 42).

43 Cession de parts ■ Les cessions de parts de GFA sont soumises au droit fixe des actes innomés (125 €) que le groupement soit ou non exploitant ou bailleur et quel que soit le délai écoulé depuis l'apport (* CGI, art. 730 bis * Instr. 27 mai 2009 : BOI 7 D-2-09).

44 Cession entre indivisaires ■ Lorsque les parts sont représentatives d'apports indivis, les cessions intervenant entre les apporteurs originaires, leurs conjoints survivants ou leurs ayants droit à titre gratuit sont enregistrées au taux de 1,10 %, quelle que soit l'époque à laquelle elles interviennent, dès lors que ces apporteurs étaient parents ou alliés jusqu'au 4^e degré inclus (* CGI, art. 730 ter).

REMARQUE : la loi de finances rectificative pour 2008 (* L. fin. rect. 2008 n° 2008-1443, 30 déc. 2008, art. 40 : JO, 31 déc.) étendant à tous les GFA le régime du droit fixe de 125 € pour toutes les cessions de parts n'a pas abrogé l'article 730 ter du CGI, mais l'a totalement privé de sa substance.

45 Partage des biens sociaux**1^o Droit de soufte**

Les soultes et plus-values sont en principe taxées comme des ventes, leur montant étant déduit de l'actif net pour la perception de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement au taux de 1,10 %.

2^o Droit de partage

En cas de partage ou de licitation de biens apportés à un GFA par des indivisaires parents ou alliés jusqu'au 4^e degré, seul le droit d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière au taux de 1,10 % sera perçu si le partage ou la licitation intervient entre les apporteurs originaires, leurs conjoints survivants ou leurs ayants droit à titre gratuit (* CGI, art. 748 bis et 750 bis).

46 Déchéance des avantages fiscaux ■ Les infractions aux dispositions du code rural et de la pêche maritime (art. L. 322-1 et s.) relatives au groupement foncier agricole donnent lieu au remboursement des avantages fiscaux prévus (* C. rur., art. L. 322-18 * Cass. com., 10 mars 1998, n° 96-14.481, n° 665 P, Sté du Domaine de Cauhape c/ DGI : RD rur. n° 264, p. 359). En conséquence, le GFA qui a contrevenu à l'une des règles de son statut particulier est tenu, quelle que soit la date de l'infraction, de verser au Trésor le montant des droits et taxes liquidés suivant les règles du droit commun sur les divers actes passés depuis sa constitution et qui ont bénéficié des exonérations ou réductions prévues en la matière. Le montant de ces droits sera naturellement atténué par l'imposition des droits et taxes déjà versés (* Rép. min. n° 40313 : JOAN Q, 3 nov. 1977, p. 6897 * CAA Lyon, sect. 2^e ch., 7 juin 2000, n° 96LY01379, GFA de Bagnac).

Toutefois lorsque la condition de parenté prévue à l'article L. 322-11 du code rural et de la pêche maritime cesse d'être respectée à la suite de transmissions à titre gratuit, le remboursement n'est pas dû (* L. n° 95-95, 1^{er} févr. 1995, art. 27 : JO, 2 févr.).

Section 2 Droits de mutation à titre gratuit

47 Exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit ■ Les transmissions à titre gratuit de parts de GFA, entre vifs ou par décès, bénéficient d'une exonération à concurrence des 3/4 de leur valeur nette, correspondant aux fonds agricoles loués par bail à long terme ou par bail cessible, en deçà de

101 897 €, et de 50 % de leur valeur au-delà, dès lors que les conditions suivantes sont remplies (* CGI, art. 793, I, 4^o) :

- les statuts du GFA interdisent le faire-valoir direct ;
- les immeubles à destination agricole constituant le patrimoine du GFA sont donnés à bail à long terme ou à bail cessible hors cadre familial ;
- les parts sont détenues depuis 2 ans au moins par le donateur ou le défunt ;
- le bénéficiaire de la transmission s'engage à rester propriétaire des parts durant au moins 5 ans (* CGI, art. 793 bis).

Cette exonération partielle s'applique quelle que soit l'origine des parts cédées. Par conséquent, les détenteurs de parts acquises d'une SCPI ou société d'assurance ou de capitalisation peuvent, toutes autres conditions étant remplies, bénéficier des exonérations fiscales découlant directement ou indirectement de l'article 197, I, 4^o du CGI (* CGI, art. 793, I, 4^o, mod. par L. n° 2010-874, 27 juill. 2010, art. 57 : JO, 28 juill.).

REMARQUE : la loi de modernisation de l'agriculture n° 2010-874 du 27 juillet 2010 (art. 57) a banni toute restriction au régime d'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit. Antérieurement, l'exonération partielle ne s'appliquait pas si les parts étaient auparavant détenues par une SCPI ou une société d'assurance. Reste que le bénéfice de l'exonération partielle ne s'applique pas aux parts détenues par la SCPI ou la société d'assurance elle-même. En effet, en cas de donation ou de décès, la transmission porte sur les parts de la société mère ne bénéficiant d'aucune exonération.

Sous-section 1 Conditions d'application de l'exonération partielle

48 **Objet du groupement** ■ Le bénéfice de l'exonération est réservé aux parts des groupements dont les statuts interdisent l'exploitation en faire-valoir direct. Il a été, à cet égard, précisé que l'exonération était applicable même si l'interdiction d'exploiter avait été introduite dans les statuts postérieurement à la constitution du groupement mais préalablement à la transmission à titre gratuit (* Rép. min. n° 20211 : JO Sénat Q, 3 oct. 1976, p. 2614).

Il a, par ailleurs, été admis que la condition était remplie dans le cas où un GFA donnait ses biens à bail à métayage (* Rép. min. n° 22075 : JOAN Q, 24 oct. 1975, p. 7739) étant cependant précisé que, dans ce cas, il était nécessaire que le GFA ne participe pas, en fait, à la direction de l'exploitation (* Rép. min. n° 21928 : JOAN Q, 6 avr. 1976, p. 1421).

En outre, il est apparu possible, sous réserve de l'examen particulier de chaque cas d'espèce, de faire application de l'exonération lorsque le GFA possédait, outre des immeubles ruraux loués à long terme, quelques parcelles boisées non susceptibles d'aménagement ou d'exploitation régulière, si leur mise en valeur présentait un caractère vraiment secondaire par rapport au surplus des terres données à bail (* Rép. min. n° 27010 : JO Sénat Q, 28 avr. 1979, p. 1058). En pareil cas, le risque de l'appréciation par l'administration peut être évité en constituant, non pas un GFA, mais un groupement foncier rural [v. l'étude GROUPEMENT FONCIER RURAL (GFR)].

49 **Conditions tenant à l'acquisition des parts** ■ Lorsque les parts ont été acquises à titre onéreux par le donateur ou le défunt, l'exonération ne s'applique que si ces parts sont détenues depuis plus de 2 ans.

Cette condition de délai ne disparaît que si les parts ont été souscrites par le donateur ou le défunt, parties au contrat de constitution, et s'ils n'ont effectué que des apports immobiliers (* CGI, art. 793, I, 4^o ♦ Doc. adm. 7 G 2623, n° 23 ♦ Cass. com., 18 mars 1985 : Ind. enr. n° 14-50).

Lorsqu'il y a eu augmentation du capital par incorporation des comptes courants des associés, l'exonération ne s'applique que 2 ans après leur souscription. En revanche, elle s'applique immédiatement pour leur totalité aux parts initialement souscrites depuis plus de 2 ans si l'augmentation de capital est réalisée par augmentation de la valeur nominale des parts déjà existantes (* Rép. min. n° 35333 : JOAN Q, 5 sept. 1983, p. 3868).

REMARQUE : peu importe la provenance des parts (v. n° 47).

50 **Obligation pour le groupement de consentir des baux ruraux à long terme ou des baux cessibles** ■ Le bénéfice de l'exonération partielle est réservé aux parts des groupements dont les fonds agricoles constituant le patrimoine ont été donnés à bail à long terme dans les conditions prévues par les

articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 du code rural ou à bail cessible hors cadre familial dans les conditions prévues par les articles L. 418-1 à L. 418-5 du même code (* CGI, art. 793, I, 4^o).

1^o Le bail doit être réel

Les baux consentis doivent être sincères et l'administration a fait connaître à plusieurs reprises son intention d'écarter des contrats apparaissant fictifs.

Ainsi, ne bénéficient pas de l'exonération les parts de GFA constituées par 2 époux donnant à bail à l'un d'eux (* Rép. min. n° 727 : JOAN Q, 8 févr. 1982, p. 450) ou d'un groupement constitué entre des parents et leurs enfants, le GFA donnant ensuite à bail à long terme aux parents (* Rép. min. n° 27127 : JOAN Q, 28 mars 1993, p. 1496). D'une manière générale, elle indique qu'elle examinera chaque cas particulier lorsque le titulaire du bail est un associé du GFA (* Rép. min. n° 6099 : JOAN Q, 20 déc. 1993, p. 4611).

Cette sévérité peut surprendre car, s'agissant d'impôts directs, elle avait elle-même suggéré le procédé consistant à dissocier le foncier et l'exploitation, par l'intermédiaire d'un GFA donnant à bail à l'exploitant (* Rép. min. n° 33566 : JOAN Q, 6 févr. 1984, p. 520).

La jurisprudence fournit des solutions plus nuancées.

Partant du principe que l'abus de droit n'est pas caractérisé par la recherche de solutions fiscalement avantageuses mais qu'elle suppose, en outre, l'absence de sincérité des actes juridiques mis en œuvre pour y parvenir, elle s'est montrée le plus souvent favorable au contribuable (* Cass. com., 19 avr. 1988 : Bull. civ. IV, n° 134 ♦ TGI Bordeaux, 3 févr. 1986 : Ind. enr. n° 14694 ♦ TGI Chartres, 12 juill. 1990 : Ind. enr. n° 15359 ♦ TGI Senlis, 24 avr. 1990 : BIFJ n° 249, p. 13). Le critère essentiel de l'abus de droit réside notamment dans la fictivité de la société qui conduit à constater un bail à soi-même alors qu'a contrario la technique consistant à faire consentir le bail par le GFA à un associé (le plus souvent l'apporteur des immeubles) est validée lorsqu'il ressort des circonstances de fait que les sociétés ont un fonctionnement normal et conforme à leur objet, même lorsqu'elles sont purement familiales (* TGI Libourne, 5 nov. 1992 : Ind. enr. n° 15923).

En revanche, le GFA est considéré comme exploitant direct et le bail consenti à la SCEA présumé fictif s'il est démontré que les sociétés n'ont aucune existence autonome et qu'aucun fermage n'a été payé au GFA (* CAA Bordeaux, 11 juill. 1995 : Dr. fisc., 3 avr. 1996, n° 473, p. 504).

De la même manière, elle refuse le bénéfice de l'exonération si les propriétaires consentent un bail à une SCEA dans laquelle ils sont associés, puis font apport du fonds à un GFA, avant de faire une donation à leurs enfants au motif que le groupement n'ayant pas de compte bancaire, les loyers sont encaissés sur le compte personnel de l'associé, ce qui caractérise l'existence d'un bail à soi-même, donc fictif (* Cass. com., 11 janv. 2000, n° 97-16.070, DGI c/ Fressineau et a.).

Depuis le 1^{er} juillet 1992, l'article 793 bis du CGI impose, pour garantir la sincérité du bail, que celui-ci ait été consenti depuis plus de 2 ans s'il l'a été au profit du donataire des parts, de son conjoint, de ses descendants ou d'une société contrôlée par une ou plusieurs de ces personnes.

2^o La totalité du fonds agricole doit être donné à bail

Le groupement doit donner à bail à long terme ou à bail cessible la totalité des fonds agricoles lui appartenant. Sur ce point, la Cour de cassation a adopté une interprétation rigoureuse en refusant l'application de l'exonération dans le cas d'un GFA propriétaire de plus de 100 hectares qui n'avait pas donné à bail à long terme 3 hectares lui appartenant (* Cass. com., 30 juin 1992, n° 90-15.842, n° 1219 P, DGI c/ Witasse-Thezy : RD rur. 1992, p. 469).

L'administration a, cependant, admis qu'elle ne refuserait pas, avant toute procédure contentieuse, d'examiner les cas limites dans lesquels une fraction minimale des terres agricoles du groupement ne serait pas donnée à bail du fait de circonstances indépendantes du bailleur (* Lettre FNSEA, 4 mars 1993, Juris-Agr 1993, n° 3).

51 **Obligation de conservation des parts** ■ Pour ouvrir droit à l'exonération partielle, les parts de GFA doivent rester la propriété du donataire, de l'héritier ou du légataire pendant 5 ans à compter de la date de leur transmission (* CGI, art. 793 bis).

Il a, toutefois, été indiqué que l'obligation ne portait que sur ces parts et que l'aliénation de certains biens appartenant au GFA ne

supprimait pas les avantages fiscaux attachés à la transmission des parts, à la condition que la cession n'entraîne pas une modification de l'objet social (♦ *Rép. min. n° 10277 : JOAN Q, 9 mai 1994, p. 2329*).

Par ailleurs, si les parts ont été conservées pendant 5 ans, la résiliation du bail demeure sans influence sur le maintien de l'exonération (♦ *Rép. min. n° 17175 : JOAN Q, 12 déc. 1994, p. 6179*).

Sous-section 2. Portée de l'exonération

52 Limite tenant à la nature des biens ■ L'exonération n'est applicable qu'à concurrence de la fraction de la valeur des parts correspondant à des biens loués : bail à long terme ou bail cessible hors cadre familial (♦ *CGI, art. 793, 1, 4°*). Compte tenu de l'objet même du GFA, on peut penser que cette restriction ne s'applique qu'à la trésorerie du GFA (valeurs mobilières, comptes bancaires, créances diverses).

Elle bénéficie aussi bien aux transmissions entre vifs qu'à celles résultant du décès de leur propriétaire et concerne tous les héritiers, donataires ou légataires, quel que soit leur degré de parenté avec le donateur ou le défunt et même s'il n'existe aucun lien de parenté entre eux (♦ *Doc. adm. 7 G 2623, n° 31*).

53 Limites tenant au montant de l'exonération ■ La réduction d'assiette est de 75 % pour la fraction des biens transmis par chaque donateur ou chaque *de cuius* à chaque donataire ou héritier jusqu'à 101 897 €. Elle est ramenée à 50 % au-delà de ce seuil. Ce montant est actualisé annuellement en fonction de l'évolution de la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu.

Il est tenu compte, en principe, de l'ensemble des donations consenties par la même personne à un titre, à une date, ou sous une forme quelconque, à l'exception de celles passées devant notaire depuis plus de 6 ans au jour de la nouvelle mutation à titre gratuit de ces mêmes biens (♦ *Doc. adm. 7 G 2623, n° 37*).

Afin d'assurer l'application de ce taux différencié, il est prévu, au cas où des parts de GFA bénéficiant de l'exonération figurent parmi les biens transmis, que les parties doivent indiquer dans l'acte de donation ou la déclaration de succession si de tels biens ont fait l'objet de mutations antérieures entre les mêmes personnes (♦ *Doc. adm. 7 G 2623, n° 38*).

Dans l'hypothèse où les biens transmis comprennent à la fois des parts de GFA et des immeubles ruraux loués par bail rural à long terme ou bail cessible, la limite de 101 897 € trouve à s'appliquer au titre de chaque catégorie de biens (♦ *Doc. adm. 7 G 2623, n° 35*).

Section 3. Fiscalité des bénéficiaires

54 Imposition des revenus ■ Les résultats des GFA ayant une activité purement civile sont déterminés selon les règles applicables aux revenus fonciers lorsqu'ils donnent en location les exploitations leur appartenant et aux bénéfices agricoles lorsqu'ils exploitent directement leurs propriétés ou les donnent à bail à métayage. Dans ces dernières hypothèses, le groupement est autorisé à opter pour le régime du bénéfice réel et cette option vaut pour l'ensemble des associés en ce qui concerne les bénéfices retirés de leur participation au groupement (♦ *Rép. min. n° 24149 : JOAN Q, 15 juill. 1972, p. 3209*).

Section 4. Impôt sur la fortune

55 Exonération totale d'ISF ■ Pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune (v. l'étude BAUX

RURAUX A LONG TERME), les parts de GFA exploitants peuvent être considérées comme des biens professionnels et exonérées en totalité lorsque (♦ *CGI, art. 885 Q ♦ Doc. adm. 7 S 334, n° 1 et s.*) :

- les conditions prévues à l'article 793, 1, 4° du CGI sont remplies (v. n° 47 et s.) ;
- les parts sont représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole ;
- la durée du bail soit au minimum de 18 ans ;
- les baux sont consentis par le groupement au détenteur des parts ou à certains membres de son groupe familial ;
- le preneur utilise le bien loué dans l'exercice de sa profession principale. Précisons que cette condition n'est pas remplie si le détenteur, retraité, n'exerce pas d'activité particulière et ce, même s'il donne à bail à métayage (♦ *Cass. com., 27 juin 1995, n° 93-18.816, n° 1375 P, Fabre c/ DGI*).

56 Exonération partielle d'ISF

1° Parts à caractère professionnel

Les parts de GFA peuvent être partiellement exonérées d'ISF si le groupement donne ses biens à bail à une société dans laquelle le détenteur des parts exerce son activité professionnelle à titre principal.

Dans ce cas, seule est exonérée la fraction des parts du GFA correspondant au rapport entre les parts détenues dans la société d'exploitation par l'associé et son conjoint et le total des parts de la société d'exploitation.

Les parts peuvent également être assimilées à des biens professionnels lorsque le GFA donne à bail à long terme, pour une durée d'au moins 18 ans, les biens qu'il détient au détenteur des parts ou à son conjoint, à leurs ascendants ou descendants ou au conjoint de l'un de ces derniers, ou encore à un de ses frères ou sœurs, si ces personnes exercent sur le fonds loué leur activité principale.

Le bail peut également être consenti à une société à objet principalement agricole contrôlée à plus de 50 % par les personnes visées ci-dessus. Dans ce cas, les parts seront considérées comme des biens professionnels à concurrence de la participation détenue dans la société locataire par celles des personnes précitées qui y exercent leur activité professionnelle principale.

EXEMPLE : Monsieur X détient avec son conjoint 100 des parts d'un GFA qui donne ses biens à bail à long terme à un Gaec constitué entre un de leurs descendants et un étranger à la famille, associés chacun pour moitié. Le Gaec locataire n'étant pas contrôlé à plus de 50 % par le descendant, l'exonération prévue par l'article 885 Q du CGI (qui détermine les biens professionnels) ne pourra s'appliquer.

Si le bail est consenti à une EARL dans laquelle un descendant exerçant son activité à titre principal est associé avec sa sœur associée non exploitante, dans une proportion de 60 % pour le premier et de 40 % pour la seconde, les parts du GFA bénéficieront de l'exonération totale à concurrence de 60 %. La solution est identique si le bail est consenti au descendant qui met ensuite le fonds loué à la disposition de la société.

2° Parts à caractère non professionnel

Les parts du GFA non exploitant peuvent bénéficier d'exonérations partielles d'ISF si les conditions prévues par l'article 793, 1, 4° du CGI sont remplies (v. n° 47) :

- les statuts du groupement lui interdisent l'exploitation en faire-valoir direct ;
- les immeubles constituant le patrimoine du groupement sont donnés à bail à long terme ou à bail cessible ;
- les parts sont détenues depuis 2 ans au moins sauf si elles ont été attribuées en rémunération d'immeubles agricoles lors de la constitution du groupement.

Si ces conditions sont remplies, peu importe que l'apport au groupement soit effectué en nature ou en numéraire, les parts ne sont retenues pour l'assiette de l'ISF que pour 1/4 de leur valeur jusqu'à concurrence de 101 897 € et pour 1/2 au-delà.

Bibliographie

57 Bibliographie ■ J.-D. LASSAIGNE, Les baux à long terme et les groupements fonciers agricoles, *Defrénois* 1981. —

E.-N. MARTINE, Le groupement foncier agricole, *RD rur.* 1980, p. 466.