

Liquidation judiciaire

LA REPRISE DES TERRES EST SOUMISE À CONDITIONS

En 2013, à la suite de la succession de ma sœur, j'ai reçu deux parcelles avec un bail de dix-huit ans sur chacune pour un même fermier. Ce dernier est en défaut de paiement depuis plusieurs années. Il est en liquidation judiciaire depuis le 2 novembre 2021. Comment faire pour reprendre les parcelles laissées désormais à l'abandon ?

« **S**i le fermier exploite à titre individuel et que le bail est à son nom seul, sa liquidation judiciaire va mettre un terme aux contrats en cours, et donc au bail. Vous devriez pouvoir retrouver ses terres libres de tout contrat », déclare Myriam Gobbé, avocate associée au sein du cabinet Avocats Liberté, spécialiste des procédures judiciaires en agriculture. « Il en ira différemment si le tribunal de la procédure collective, en ordonnant la liquidation judiciaire, a autorisé la poursuite d'activité pour permettre un plan de cession, ajoute l'avocate. Dans ce cas, le bail se poursuit et le bailleur va retrouver les prérogatives qui lui sont accordées par l'article L. 642-1 du code de commerce. »

La cession est totale ou partielle. Le texte précise notamment que « lorsqu'un ensemble est essentiellement constitué du droit à un bail rural, le tribunal peut, sous réserve des droits à indemnité du preneur sortant, et nonobstant les autres dispositions du statut du fermage, soit autoriser le bailleur, son conjoint ou l'un de ses descendants à reprendre le fonds pour l'exploiter, soit attribuer le bail rural à un autre preneur proposé par le bailleur ou, à défaut, à tout repreneur dont l'offre a été recueillie dans les conditions fixées aux articles L. 642-2, L. 642-4 et L. 642-5. Les dispositions relatives au contrôle des structures des exploitations agricoles ne sont pas appli-

cables. Toutefois, lorsque plusieurs offres ont été recueillies, le tribunal tient compte des priorités du schéma directeur régional des exploitations agricoles mentionné à l'article L. 312-1 du code rural. »

Ainsi, le bailleur a la possibilité de reprendre les terres données à bail pour les exploiter lui-même ou pour attribuer ce bail au preneur de son choix. À défaut, le contrat sera cédé au candidat à la cession dont l'offre aura été retenue par le tribunal.

« Attention à bien formuler votre demande auprès du tribunal, au risque d'avoir une déconvenue, souligne Myriam Gobbé. Il est également à noter que pendant la période d'observation, si la liquidation judiciaire a été précédée d'un redressement judiciaire, ce qui est fréquent, le bail se poursuit. À charge pour le preneur d'exploiter correctement les terres et de payer le fermage postérieur à l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire. »

Et l'avocate de conclure : « En clair, si la liquidation judiciaire a été ordonnée sans poursuite d'activité, vous pourrez récupérer les terres. Quant aux fermages impayés, vous devez déclarer votre créance auprès du liquidateur (mandataire judiciaire pendant le redressement judiciaire). À ce titre, vous pouvez vous prévaloir d'un privilège sur les deux dernières années des fermages impayés et déclarer la créance à titre privilégié. »

Succession

La donation en avance est rapportable à la succession

Mes parents sont décédés. J'ai trois sœurs, dont deux ont reçu une donation en avancement de part successorale (avancement d'hoirie, il y a une quarantaine d'années. L'une a eu un corps de ferme avec 7 ha de prés et bois, l'autre, un terrain à bâtir. Mon autre sœur et moi-même n'avons rien reçu. Dans ce cas, comment seront évalués les biens donnés dans la succession ?

La donation en avance sur succession est un acompte sur les droits successoraux. Lors de la succession, il sera tenu compte de la part reçue par anticipation. La valeur du bien donné sera retenue suivant l'évaluation faite au jour du partage, d'après leur état à l'époque de la donation, sauf stipulation contraire dans l'acte, selon l'article 860 du code civil. D'où l'importance de réaliser un état des lieux le jour de la donation.

Vous souhaitez des informations sur un problème juridique agricole
POSEZ-NOUS VOS QUESTIONS

Adressez-les à : La France agricole, service juridique, 8, cité Paradis, 75493 Paris Cedex 10 ou par courriel, avec vos nom et adresse à questionsjuridiques@gfa.fr

Ce service gratuit, réservé aux abonnés (1 question/an), offre des informations juridiques ne pouvant en aucun cas être assimilées à des consultations juridiques délivrées par des avocats.

C'EST JUGÉ

Contrôle des structures

Le renouvellement d'un bail rural est subordonné au respect par le preneur des mêmes conditions que celles exigées du bénéficiaire d'une reprise. Être en règle vis-à-vis du contrôle des structures en fait partie.

En l'espèce, un bailleur avait délivré un congé pour reprise à son preneur, qui le conteste. Pour vérifier le renouvellement du bail, les juges du fond auraient dû analyser la situation du preneur, qui était pluriactif au regard du contrôle des structures.

(Cour de cassation, 7 septembre 2022).

C'EST OFFICIEL

EMPLOIS FRANCS

Le dispositif d'emplois francs, qui encourage l'embauche de personnes vivant dans un quartier prioritaire, est prolongé pour les contrats conclus jusqu'au 31 décembre 2023. L'employeur doit notamment embaucher le salarié en CDI ou en CDD d'au moins six mois. L'aide versée à l'employeur peut atteindre 5 000 euros par an pendant trois ans.

(Décret 2022-1747, 28 décembre 2022).

PAROLE DE MINISTRE

Pastoralisme

« Il a été décidé d'étendre à l'éco-régime le mécanisme de rapatriement des surfaces d'estives gérées en commun aux éleveurs bénéficiaires de cette aide, au prorata de leur utilisation au cours de l'année. L'objectif est de pouvoir verser l'éco-régime sur toutes les surfaces utilisées par l'exploitant », a indiqué le ministre de l'Agriculture. (JO Sénat, 5 janvier 2023).