

G.F.A. - Ne sort pas qui veut !

Produit de défiscalisation largement proposé par les établissements bancaires, outil reconnu de la transmission des exploitations agricoles, les G.F.A. ont connu un très grand succès aux cours des quarante dernières années.

Présentation

Créé par la loi du 31 décembre 1970, le Groupement Foncier Agricole, société civile réglementée par les articles L. 322-1 et suivant du Code rural, est le plus souvent une société purement foncière qui loue ses terres à un agriculteur ou à une société agricole (bien que rien ne l'empêche d'exploiter en faire valoir direct, sauf à perdre le bénéfice des avantages fiscaux exposés ci-après en matière de transmission patrimoniale).

Dans l'esprit du législateur, l'objet principal du G.F.A. était de permettre la création d'unité foncière, économiquement viable et stable et par voie de conséquence, d'éviter le morcellement d'une exploitation et de conserver un domaine familial pendant plusieurs générations en évitant un partage ou une aliénation, notamment en cas de succession.

Dès lors, une caractéristique de ce type de structure est constituée par la quasi impossibilité, voulue par le législateur (sauf décision collective unanime ou spécificité statutaire dérogoire), pour les associés de quitter la société.

Contrepartie de cet « enfermement patrimonial », les mutations à titre gratuit (donations et successions) des parts du GFA qui s'oblige, dans ses statuts, à louer ses terres par bail à long terme, bénéficient d'une taxation réduite (exonération dite des trois quarts : CGI, art. 793 et 793 bis) mais également les parts du GFA sont soumises à un régime de faveur dans le cadre de l'impôt de solidarité sur la fortune (I.S.F).

Le but d'intérêt général consistant à « préserver le patrimoine agricole français »¹ est donc précisément ce que la plupart des associés minoritaires et exclus de la structure d'exploitation reprochent aujourd'hui aux G.F.A. (difficulté, voire impossibilité de s'en retirer sans l'accord unanime des co-associés, contrairement aux indivisions où la liberté de sortie est la règle absolue).

De l'avis de la doctrine, le seul attrait financier réside souvent, pour le porteur de parts sociales, dans l'avantage fiscal.

Il est vrai qu'il est admis par tous les commentateurs juridiques et économiques que la détention de parts de GFA n'est pas un excellent placement : rentabilité faible (2 à 3 % en moyenne compte tenu des règles spécifiques des prix de loyers), perspectives de plus-values actuellement très réduites et revente difficile sinon parfois quasi impossible.

Autant de raisons pour lesquelles les associés minoritaires de G.F.A. souhaitent s'en retirer, notamment en période de crises viticoles dans la mesure où la chute du cours des vins entraîne corrélativement celle du prix des fermages sur lesquels ils sont indexés.

Ces inconvénients qui étaient acceptés en connaissance de cause par les associés fondateurs même minoritaires, ne le sont plus nécessairement par les associés de la « deuxième génération » qui héritent de parts sociales d'une société qu'ils n'ont pas voulues (et sur

¹ Cf. Rapport du Conseil Économique et Social des 13 et 14 octobre 1987 publié au Journal Officiel du 30 novembre 1987

laquelle ils n'ont aucun contrôle) et qui ne leur rapportent quasiment rien alors qu'elles ont, selon eux, une valeur proportionnelle à celle du capital foncier de la société, souvent important².

L'obsession de ces associés, qui entrent alors fréquemment en conflit avec ceux constituant le bloc majoritaire (qui sont, le plus souvent, également titulaires du bail à ferme à long terme consenti par le G.F.A.), devient alors de « réaliser leur avoir », c'est-à-dire de sortir de la société en obtenant la juste contrepartie financière de leurs droits.

Comment faire, sachant :

- Que les candidats, extérieurs à la société, à l'acquisition de telles valeurs mobilières ne se bousculent pas pour investir dans une structure aussi peu rentable ;
- Que même si, par extraordinaire, un minoritaire trouve un acquéreur extérieur pour ses parts sociales, encore faut-il qu'il soit agréé par le reste des associés dans les conditions de majorité prévues par les statuts ;
- Que le retrait judiciaire est interdit, sauf disposition contraire des statuts.

La sortie « amiable »

C'est le cas le plus simple, qui est évidemment à privilégier afin d'éviter toute procédure longue, pénible et coûteuse.

Il ne sera point besoin d'un long développement pour expliquer ici que si tous les associés sont d'accord pour que l'un (ou plusieurs) d'entre eux se retire, en cédant ses parts à un tiers, à un autre associé ou en les faisant racheter par la société à un prix convenu amiablement, tout se passera pour le mieux dans le meilleur des mondes.

Reste que les associés peuvent être d'accord avec le principe du retrait de l'un d'entre eux, mais pas avec le prix qu'il convient d'attribuer à ses parts sociales.

La plupart du temps, l'associé souhaitant se retirer entend voir le prix de ses parts sociales fixé par rapport à la valeur de l'actif net de la société (la propriété vaut un million, j'ai 10 % du capital, on doit donc me donner 100 000 €...), alors que ses associés objectent :

- De l'existence d'un passif social,
- De causes de dévalorisation de l'actif foncier (abattement pour cause de bail, existence d'une indemnité au preneur sortant latente, etc.) ou des parts sociales elles-mêmes (absence de marché pour ce type de valeur mobilière, abattement pour cause de détention minoritaire, etc.)
- Et de la nécessité de tenir compte de la valeur de rentabilité (quasi-nulle...) des parts sociales.

Pour être parfaitement objectif, on pourrait être conduit à se demander qu'elle est la valeur d'un bien que personne ne veut acheter...

² Cf. Le prix des vignes dans certaines appellations prestigieuses bordelaises pouvant atteindre jusqu'à 3 M€ à l'hectare.

Les parties peuvent donc décider de recourir à une expertise pour arbitrer la valeur des parts, qui s'imposera aux associés sortants et aux restants. Cette solution peut éventuellement être prescrite par les statuts qui renvoient alors, en général, à l'article 1843-4 du Code Civil qui dispose que, dans tous les cas où sont prévus la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal (de grande instance) statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Ces dispositions doivent être bien comprises : elles ne sont pas applicables en cas de cession spontanément voulues entre les parties, mais uniquement lorsque la cession se trouve imposée par des règles législatives, statutaires ou extrastatutaires.

En matière de G.F.A., le recours à la procédure de l'article 1843-4 du Code Civil ne pourra donc avoir lieu que si les statuts le prévoient expressément.

Il est à noter que certains statuts de G.F.A. renvoient également aux dispositions de l'ancien article 1868 du Code Civil qui prévoit la fixation d'un « juste prix » par un expert choisi d'un commun accord entre les parties, si toutefois, naturellement, les associés sont d'accord sur le principe même du retrait.

En cas de silence des statuts sur une procédure particulière de fixation du prix, les parties pourraient recourir au droit commun de la vente et convenir de mettre en place la solution de l'article 1592 du Code Civil prévoyant la fixation d'un prix de vente laissé à l'arbitrage d'un tiers désigné d'un commun accord par les deux parties, vendeur et acheteur.

La vente n'a lieu, dans cette hypothèse, que si l'expert arbitre fixe effectivement un prix, ce qui implique que les parties jouent le jeu en permettant à l'expert de réaliser sa mission dans de bonnes conditions, lequel sera totalement libre et indépendant dans le choix de sa méthode de valorisation.

Par ailleurs, ces solutions impliquent que la société ou les associés qui se proposent d'acquérir les parts sociales de l'associé sortant disposent des moyens financiers nécessaires pour procéder à une telle acquisition, ce qui n'est pas toujours le cas.

Les majoritaires peuvent en effet préférer garder au sein de la société l'associé qui souhaite pourtant s'en retirer.

Ce dernier aura-t-il alors les moyens d'imposer son retrait aux autres associés ?

La sortie « contentieuse »

Dans une affaire récente, la question s'est posée, jusqu'à la Cour de Cassation (voire presque jusqu'au conseil constitutionnel...), de savoir si un associé de G.F.A. pouvait bénéficier des dispositions de **l'article 1869 du Code Civil** aux termes duquel :

« Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, dans les conditions prévues par les statuts ou, à défaut, après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice. »

À la lecture de cet article, si les statuts n'ont rien prévu et si l'unanimité des associés n'a pas donné son autorisation au retrait de l'associé, ce dernier devrait pourvoir solliciter une telle autorisation en justice, pour « justes motifs ».

La difficulté est que ce texte général n'est pas applicable aux Groupements Fonciers Agricoles, dont le fonctionnement est régi par des dispositions spéciales inscrites dans le Code Rural et qui dérogent donc aux dispositions générales de la partie du code civil consacrée aux sociétés civiles.

En effet l'article 1845 du Code Civil précise bien que : « *les dispositions du présent chapitre (comprenant l'article 1869) sont applicables à toutes les sociétés civiles, à moins qu'il n'y soit dérogé par le statut légal particulier auquel certaines d'entre elles sont assujetties* ».

L'article 1869 du Code Civil n'est donc pas d'ordre public, c'est-à-dire s'appliquant indistinctement à toutes les sociétés civiles quelle que puisse être la rédaction des statuts, puisque l'article 1845 du même code dispose que des textes spéciaux peuvent y déroger.

Le texte applicable aux retraits d'associés de G.F.A. n'est donc pas l'article 1869 du Code Civil, mais **l'article L. 322-23 du Code Rural** qui dispose **exactement** que :

« Les associés d'un groupement foncier rural ou d'un groupement foncier agricole peuvent, sans préjudice des droits des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la société dans les conditions prévues par les statuts. À défaut, le retrait ne peut être autorisé que par une décision unanime des autres associés. »

Il ressort de ce texte, reproduit in extenso, que :

Les statuts peuvent, sans que cela ne soit obligatoire, organiser les modalités du retrait d'un associé.

Si les statuts ne prévoient rien sur ce point (« A défaut »...), la seule et unique possibilité pour un associé de se retirer du G.F.A. est une autorisation unanime des associés.

Il n'est donc pas possible pour l'associé souhaitant se retirer de s'adresser à la justice pour contourner la volonté de ses autres associés, que ses motifs soient justes ou non (« **le retrait ne peut être autorisé que par...** »).

Cette thèse soutenue et défendue par les avocats rédacteurs du présent article a expressément été validée par les juges du fond et confirmée par la Première Chambre Civile de la Cour de Cassation³.

En outre, la Cour de Cassation a approuvé les juges du fond d'avoir rejeté l'argumentation de l'associé sollicitant son retrait sur le fondement de l'article 1869 du code civil selon laquelle un tel refus le priverait du droit fondamental d'agir en justice et porterait atteinte à son droit de propriété consacré par l'article 1er du Protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne des droits de l'homme en rappelant que les règles régissant les groupements fonciers agricoles, sont dictées par des objectifs de politique agricole visant à éviter le démembrement des propriétés rurales par leur conservation au sein des familles sur plusieurs générations et qu'elles justifient dès lors la restriction apportée par le code rural surtout lorsque l'associé tire profit, par la perception de dividendes, de ses parts sociales qui demeurent cessibles sous réserve de l'accord des autres associés.

³ C.A. Bordeaux 27 jan. 2009 (RD rur. 2009, n° 108, note Barbieri) confirmé par Cass. 1^{ère} Civ. 3 juin 2010, n° 09-65995, D. 2010.1483 ; JCP 2010.1339 ; Gaz. Pal. 9-10 juin 2010. 1798, RD rur. 2010. 119, obs. Crevel ; JCP N 2010. 1258, note Hovasse ; Dr. Sociétés 2010, n° 159, note Hovasse ; LPA 2010, n° 227, p. 4, note Giribila ; AJDI 2011, 150, note Prigent ; Rev. Soc. 2011. 39, note Roussille, note sous art. L. 322-23 Code Rural Dalloz.

En l'état de la jurisprudence et de ce récent arrêt de principe et sauf si une clause statutaire le permet, l'associé minoritaire, même pour de justes motifs, ne peut pas solliciter son retrait en justice.

Ne lui reste donc, comme arme ultime, que la demande de dissolution de la société qui devrait conduire à la liquidation de cette dernière, puis à l'issue d'une interminable procédure, à la distribution du fameux « boni de liquidation » aux associés, au prorata de leur participation dans le capital.

Cette solution n'est, la plupart du temps, invoquée qu'à titre de menace par l'associé minoritaire, qui doit être en mesure de démontrer que les conditions de la dissolution judiciaire de l'article 1844-7-5° du code civil sont réunies, à savoir l'existence de « justes motifs » (on y revient...), notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé et de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société.

En définitive : « Hors les statuts, point de salut ! » pourrait-être l'adage de l'associé candidat au retrait.

On ne saurait donc trop insister sur la nécessité de bien rédiger les statuts de ce type de Groupement à l'heure où se dessine un investissement immobilier ou une préparation de transmission successorale.

Stéphane de Sèze

Wladimir Blanchy

Avocats à la Cour de Bordeaux