

L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti

Guide méthodologique, juridique et financier



L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti

**Guide méthodologique,
juridique et financier**

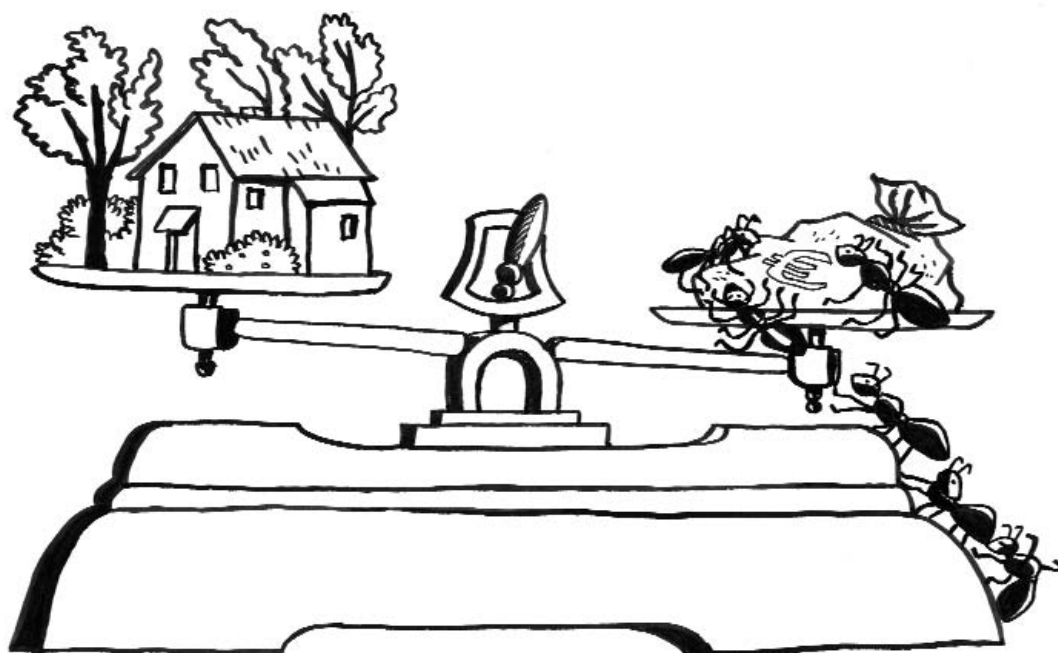
www.terredeliens.org – animation@terredeliens.org
Terre de liens – 10, Rue Archinard – 26400 Crest
Tél. 04 75 59 69 35 – Fax : 04 75 25 60 86



L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti

Guide méthodologique, juridique et financier

Mise à jour mars 2007



S o m m a i r e

Pourquoi ce guide et pour qui?

Mode d'emploi

Les caractéristiques et les enjeux de l'épargne pour le foncier

1 – Trouver et financer du foncier et du bâti

Les interlocuteurs dans la recherche du foncier1-1

Repérer le foncier vacant: Les domaines de l'État1-2

Le financement de l'achat1-3

2 – Les statuts pour acquérir et gérer du foncier

Statut juridique, social et fiscal: de quoi s'agit-il?2-1

La société civile immobilière (SCI)2-2

Le groupement foncier agricole (GFA)2-3

L'association porteuse de foncier2-4

L'indivision2-5

La copropriété2-6

Indivision ou SCI?2-7

Les bonnes questions à se poser sur les statuts juridiques2-8

Les aspects sociaux et fiscaux des statuts2-9

En guise de synthèse...2-10

Les outils de finance solidaire de Terre de Liens2-11

La société par actions simplifiée (SAS)2-12

Couplage SCI/association ou SCI/Fondation2-13

Couplage SCI/Copropriété2-14

Les plus-values immobilières2-15

3 – Contrat de location, baux et commodat

Le Bail rural et les formules dérogatoires3-1

Le prêt à usage ou commodat3-2

Le bail commercial3-3

Le fonds de commerce en agriculture : chapeau et cessibilité du bail 3-4

Le bail agricole cessible de 18 ans3-5

Le bail environnemental3-6

Le bail à construction3-7

Le contrat de location vente3-8

4 – Les démarches pratiques

De l'idée à la vente...4-1

La gestion de votre structure4-2

Trucs et astuces, Foire aux questions4-3

5 – Initiatives foncières

Aspaari	5-1
Domaine de Beaurey : SCI du « Sait-pas-tout »	5-2
GFA Cecilatour	5-3
GFA Le Sillon vert	5-4
Les GFAM de Marne-Ardenne	5-5
Groupement Forestier « Arbres et forêt de Soubre roche »	5-6
Les GFA du Larzac	5-7
La Société civile des terres du Larzac	5-8
La Sauce Baluet	5-9
SCI Domaine de Saint-Laurent	5-10
GFA Amisio	5-11
Association À Petits PAS	5-12
SCI La Mérieux	5-13
D'autres initiatives intéressantes	5-14
La SCI Terres Fertiles	5-15
Le moulin de Busseix	5-16
SCI des Trois Cols	5-17
Quand la coopérative Cravirola invente les Terres Communes	5-18
Le GFA de la Tertraie Solidaire	5-19

6 – Les aspects légaux de la gestion foncière

La Safer	6-1
La CDOA	6-2

7 – Le bâti

Les règles de constructibilité pour un projet agricole	7-1
Quelques règles de constructibilité	7-2

8 – Rôle des collectivités locales dans la gestion foncière

Introduction	8-1
Outils de planification	8-2
Zonage : peut-on demander le classement d'un terrain à construire en zone agricole ?	8-3
Outils de préservation	8-4
L'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France	8-5
Les sectionnaux : médiévaux ou originaux	8-6

8 – Rôle des collectivités locales dans la gestion foncière

Introduction	8-1
Outils de planification	8-2
Zonage : peut-on demander le classement d'un terrain à construire en zone agricole ?	8-3

8bis – Des initiatives de collectivités locales dans la gestion du foncier

Une commune modifie son PLU .....	.8bis-1
Des initiatives de réserve foncière .....	.8bis-2
Une SCI à l'initiative de la commune .....	.8bis-3
L'implication d'une commune dans la protection de son agriculture .....	.8bis-4

9 – Annexes

Pour aller plus loin sur les SCI .....	.9-1
Pour aller plus loin sur le GFA .....	.9-2
Les statuts type .....	.9-3
Outil prévisionnel d'achat et de gestion .....	.9-4
Contacts utiles .....	.9-5
Liste des sigles .....	.9-6
Licence de libre diffusion des documents (LLDD) .....	.9-7
Bibliographie .....	.9-8
Table des matières	
Remerciements	
Bulletin d'adhésion et de soutien à Terre de liens	

Pourquoi ce guide et pour qui ?

Notre association Terre de liens, et les associations avec lesquelles nous sommes en réseau travaillent ensemble depuis plusieurs années sur la question de l'accès au foncier et accompagnent des personnes ou des collectifs qui s'installent en milieu rural. Directement concernés par l'installation agricole, nous constatons que le foncier, bâti ou non, constitue un frein majeur à l'installation. Les informations sur les futures cessions sont généralement inaccessibles hors d'un cercle très restreint. Les prix de vente ou les coûts de reprise sont souvent prohibitifs. Les dispositifs de contrôle des structures n'empêchent pas l'agrandissement continu des exploitations agricoles, et en particulier des plus grosses, au détriment des installations.

Notre réflexion s'appuie, non seulement sur des expériences purement agricoles, mais aussi sur des projets agri-ruraux qui associent accueil et hébergement touristique, lieu de création ou résidence artistique, activités artisanales ou éducatives... Nous y trouvons un facteur de dynamisme du monde rural qui rend nos territoires vivants, vivables et actifs.

L'achat collectif de foncier est possible, dans un but de solidarité avec les producteurs. Nous pensons que c'est un moyen de redonner à la société, aux paysans et à l'ensemble des acteurs et actrices ruraux une certaine maîtrise de l'usage de la terre et de leur patrimoine bâti.

L'achat collectif de foncier et de bâti participe à la re-crédation d'un lien social dans nos territoires ruraux.

Ce guide s'appuie sur des expériences pratiques de collectifs fonciers et des réseaux qui les ont accompagnés. Il est donc le fruit d'une écriture collective. Il a pour objet de permettre la constitution de nouveaux collectifs qui vont à contre-courant de la concentration du patrimoine foncier dans quelques mains. Cela peut paraître utopique. Les témoignages présentés dans ces pages, montrent comment des personnes ou des groupes de personnes ont fait preuve de détermination pour déjouer les obstacles et y sont parvenus.

Le regard des différents acteurs en lien avec le foncier et les besoins de nature différente qui émergent des expériences de chacun ont donné naissance au sentiment général du besoin d'un référentiel collectif qui soit un guide de sensibilisation, pratique et méthodologique.

Vous accompagnez des personnes qui souhaitent s'installer en agriculture ou sur d'autres activités en milieu rural ? Vous trouverez dans ce guide des informations et des conseils sur la création d'un GFA¹, d'une SCI² ou d'une association, ainsi que sur leur fonctionnement.

Vous avez vous-même un projet d'installation ? Vous pourrez déterminer si le GFA ou la SCI sont des formes qui vous conviennent, ou si une forme associative est plus adaptée. N'hésitez pas à contacter les personnes qui ont accepté de publier leur témoignage. Rien ne vaut un dialogue direct pour bien comprendre le chemin sur lequel on s'engage avant de considérer les règles et démarches concrètes à mettre en œuvre.

Vous souhaitez aider un nouveau paysan à s'installer ? Ou vous êtes simplement curieux de cette forme d'accès au foncier ? Les témoignages vous donneront une image de la diversité de ces expériences. Le carnet d'adresses vous permettra d'aller plus loin et vous pourrez rencontrer les structures qui accompagnent ces expériences³.

Ce guide est un outil qui doit permettre aux acteurs du foncier en milieu rural ou périurbain d'appréhender les différents aspects de l'organisation et de la gestion collective du foncier.

Si la question du foncier se pose différemment dans des régions en voie de désertification ou en voie de métropolisation, les expériences des uns sont toujours propres à féconder celles des autres.

Nous vous souhaitons d'avancer vers la réalisation de vos projets.

Bonne lecture !

1) GFA = Groupement foncier agricole

2) SCI = Société coopérative immobilière

3) Leurs coordonnées sont indiquées lorsqu'elles sont nommées.

Mode d'emploi

Le guide présenté ici vise à :

1. Fournir des éléments sur la recherche concrète de foncier ;
2. Donner des critères de choix pour déterminer la structure juridique la plus adéquate ;
3. Envisager les conséquences de ce choix sur le plan fiscal ;
4. Donner des éléments pour construire le financement ;
5. Indiquer les démarches pratiques de création de la société.

Rappelons que ce guide ne concerne pas toutes les acquisitions foncières. Les modes d'accès proposés ici ne constituent pas une réponse unique à la problématique du foncier.

Ce guide ne vise pas à fournir les éléments concernant l'installation ou la création d'une activité. Il se réfère uniquement à la phase de recherche et d'acquisition du lieu où pourra être développée cette activité. Dans cette phase de réflexion et de montage, il est pourtant nécessaire de travailler aussi à la viabilité économique et à la « vivabilité » de votre projet⁴. Ces démarches ne sont pas séparées et se déroulent généralement en parallèle. Elles sont fortement imbriquées et interdépendantes. Il faudra vérifier, par exemple, que les activités que vous voulez développer sur ce lieu permettent de payer un loyer au GFA que vous envisagez de constituer.

Nous espérons qu'à défaut de solutions, vous trouverez dans ce guide des informations et des pistes de réflexion enrichissantes, qui vous aideront dans votre projet de création d'activité, mais aussi à ne plus subir la pression foncière et à devenir de véritables acteurs et actrices du foncier de votre territoire.

Pour utiliser ce guide, nous vous proposons de commencer par découvrir les témoignages au chapitre 5 : Initiatives foncières. Vous y trouverez matière à réflexion et cela vous donnera d'autres points de vue sur votre projet.

Le reste du document est organisé dans l'ordre du montage du projet.

Si vous êtes en recherche de foncier, le chapitre 2 vous donnera des pistes auxquelles vous n'aviez peut-être pas pensé.

Une fois que vous aurez trouvé le lieu idéal, il vous faudra réfléchir à la forme d'achat. Nous vous présentons plusieurs formes qui s'adaptent à des situations différentes. Avant de vous plonger dans le détail du fonctionnement d'une forme juridique, consultez le tableau comparatif à la fin du chapitre sur les statuts (2-10).

Quand vous aurez décidé de la forme qui vous convient le mieux, il vous faudra vous pencher sur les aspects fiscaux. Mais ne négligez pas la question du bail (chapitre 3). Le statut du fermier est plus sécurisant, mais le montant du loyer est encadré. Un bail emphytéotique ne peut pas être renouvelé, mais le loyer doit rester modique. La rémunération des parts ou la capacité à investir dépendra de ce loyer.

Enfin, il vous faudra rédiger les statuts, en ayant pensé à tout... Les statuts types proposés en annexe (9-3), ne sont que des cadres à modifier suivant vos besoins.

Pour vous faciliter la tâche, les démarches pratiques de création de la société sont décrites en détail dans le Chapitre 4.

Vous trouverez aussi un choix de références bibliographiques utiles. Vous remarquerez que, là comme ailleurs, les sigles sont nombreux, mais il faut bien les connaître... C'est pourquoi ils sont développés lors de leur première utilisation dans le texte. Le glossaire à la fin du document et le marque-page qui le reprend vous aideront à traduire ce jargon.

⁴ On peut évoquer ici les « 3 V » nécessaires à un projet dont parlaient Dominique Bachelard (consultante) et Reine Michaud (formatrice à l'Association de formation en milieu rural à Etcharry au Pays Basque) : Vital, Viable, Vivable.

Les caractéristiques et les enjeux de l'épargne pour le foncier

Les motivations très diverses des collectifs fonciers

Les démarches qui nous intéressent sont le fruit d'une mobilisation d'acteurs et d'actrices ruraux, mais aussi urbains, qui utilisent ces outils juridiques pour maîtriser la destinée d'un territoire et y développer des projets.

Les nombreuses personnes qui se mobilisent sur ce type de projet le font avec des motivations très diverses :

- Agir pour le développement d'un « pays »,
- Soutenir la création d'activité d'un proche, d'un voisin, d'un ami...
- Préserver un milieu naturel sensible,
- Lutter contre la spéculation immobilière et protéger ce patrimoine de certains abus du marché,
- Favoriser le développement d'une agriculture durable ou d'une activité économique à échelle humaine et créatrice d'emploi, en intégrant la pluriactivité.

Mais c'est surtout par solidarité avec un porteur ou une porteuse de projet, dans une logique de gestion alternative de leur épargne, que des apporteurs de capitaux s'investissent dans ces démarches.

Autour de porteurs et porteuses de projet...

Quand on parle d'accès collectif et solidaire au foncier, on parle bien souvent de porteurs de projets qui développent à la campagne diverses activités alliant parfois :

- agriculture
- tourisme,
- service,
- animation,
- culture,
- etc.

Beaucoup de ces porteurs et porteuses de projets ont été confrontés à l'achat de leur lieu d'activité et de vie. Ils ont donc, pour la plupart, sollicité des amis, la famille, des futurs clients pour rassembler rapidement la somme d'argent indispensable à l'acquisition.

C'est le cas notamment du GFA Amisio (voir fiche 5-10), ce jeune porteur de projet a réuni vingt-quatre apporteurs de parts, issus de sa famille et de ses amis.

Pour Terre de liens, la possibilité de collecter localement de l'épargne est primordiale pour ancrer un projet dans un territoire, pour faciliter l'intégration du ou des porteurs de projets et ainsi, à terme, réussir en même temps leur intégration sociale et professionnelle.

Dans le cas du GFA Le Sillon vert (voir fiche 5-4), les deux porteurs de projets initiaux ont mobilisé en trois jours, neuf apporteurs de parts, et rassemblé 26 200 €. La plupart de ces épargnants ont été séduits par le projet que souhaitaient mettre en place deux jeunes diplômés : un projet basé sur la production maraîchère en agriculture biologique, avec création d'emplois pour la production et la distribution des produits. Le pari a donc été fait de réunir deux projets en un : produire des légumes biologiques et créer des emplois pérennes. L'observation du groupe des apporteurs de parts montre qu'il est constitué à la fois de la famille, des amis, mais aussi de personnes qui ont été séduites par le projet et qui partagent sa finalité.

Aujourd'hui, la plupart de ces apporteurs sont clients de la SCEA Vert'tige⁵ et participent activement à la promotion de cette expérience humaine.

5) SCEA = Société civile d'exploitation agricole

... la nécessité d'une forte détermination

La création de ces collectifs nécessite une très grande dose de courage et beaucoup de disponibilité. Il faut en effet prendre le temps :

→ de mobiliser les acteurs et actrices locaux par l'organisation de réunions publiques, la publicité par le biais de tracts, d'affiches, d'articles dans les journaux.

→ d'expliquer à chacun et chacune la dynamique, le montage juridique et les avantages et inconvénients d'un GFA ou d'une SCI de type mutuel.

Ces démarches peuvent durer plusieurs mois alors que dans le même temps, le vendeur est désireux, une fois sa décision prise, de conclure la vente au plus vite. Mais cette lourdeur, inhérente au collectif, est contrebalancée par la force qu'apporte un groupe face aux différentes pressions exercées sur la vente.

Quelques formes de collectifs fonciers

Les démarches de collectifs fonciers peuvent être initiées par plusieurs formes d'actions individuelles ou collectives. Elles traduisent une volonté d'aller à l'encontre de la difficulté d'accès au foncier. Plusieurs expériences peuvent en témoigner :

Des militants paysans ou ruraux en lutte

Dans les années soixante-dix, des hommes et des femmes, militants paysans et sympathisants, se sont opposés à l'implantation d'un camp militaire sur le plateau du Larzac. Les GFA Larzac sont nés de cette lutte⁶. Ce témoignage est présenté dans la fiche 5-7.

D'autres collectifs fonciers se sont constitués sur d'autres territoires, en réaction à des projets contraires à leur idée du développement local. C'est notamment le cas des GFA du pays basque : leur fonctionnement et leur histoire sont exemplaires.

Des dynamiques d'installations individuelles

De plus en plus de personnes qui souhaitent s'installer se heurtent à la difficulté d'acheter du patrimoine foncier pourtant indispensable à la mise en place de leur projet (terrains, bâtiments, maisons d'habitation). Pour contourner ce problème, certaines envisagent alors la constitution d'un collectif pour l'achat du foncier. Ces collectifs vont souvent bien au-delà de la propriété du lieu et englobent le projet en lui-même.

Ils prennent parfois une forme associative, mais peuvent aussi insérer leur projet dans un montage couplant une SCI et une structure juridique commerciale ou agricole. Les soutiens à ces projets sont principalement d'origine familiale ou amicale, mais ils peuvent venir aussi de militants de l'installation en milieu rural, d'habitants d'une commune ou d'autres agriculteurs de la zone qui cherchent à revitaliser la zone géographique dans laquelle ils vivent...

Des « consom'acteurs »

Des consommateurs contractualisent directement avec des agriculteurs. Par exemple, au sein des Amap⁷, les consommateurs s'engagent à acheter à l'avance la production et à donner un coup de main sur l'exploitation à certaines périodes, contre un engagement du producteur sur les modes de production... C'est essentiellement dans les zones périurbaines que l'on retrouve la dynamique des Amap. Mais la vente directe peut aussi être moteur, en milieu rural, d'un engagement de la part de consommateurs, comme par exemple un achat collectif de foncier pour permettre le maintien ou l'installation d'un agriculteur.

Un cédant et un repreneur

Parfois, une personne ou un couple installé(e) désire céder son exploitation. La décision peut être provoquée par l'avancée vers l'âge de la retraite, par des problèmes de santé, des événements familiaux ou par une nouvelle orientation professionnelle.

Opter pour un achat collectif (GFA ou une SCI) peut singulièrement faciliter la transmission de son patrimoine foncier. Mais une forme sociétai-

6) Voir http://www.terredeliens.org/rubrique.php?id_rubrique=83

7) Amap = Association de maintien de l'agriculture paysanne

re entre le cédant et le repreneur (création d'une EARL ou SCEA) peut aussi faciliter la transmission de l'outil de travail comme en témoigne l'article sur le couplage des statuts (fiche 2-8) :

- pour le repreneur, c'est un bon moyen d'échelonnement l'investissement financier nécessaire à l'acquisition du patrimoine foncier,
- pour le cédant, c'est une manière de sortir progressivement tout en conservant un droit de regard sur ce qu'il a établi.

Des acteurs de la société civile qui s'engagent dans le développement rural

Certains acteurs de la société civile défendent une logique de production différente des canons du productivisme. Ils s'engagent pour d'autres manières de concevoir la vie en milieu rural en cherchant à prendre des initiatives concrètes, par exemple autour de l'agriculture paysanne, biologique ou biodynamique.

Chapitre 1

Trouver et financer du foncier et du bâti



Trouver et financer du foncier et du bâti

1-1

Les interlocuteurs dans la recherche du foncier

Des structures existent qui ont pour rôle d'intervenir dans l'aménagement du foncier et de réguler son marché. Leur rôle est parfois décrié, mais leur mise en cause ne suffit pas pour trouver l'interlocuteur idéal et encore moins faire avancer le système. Il faut parfois aller au-delà des apparences... et surtout de ses préjugés.

Les Safer

Traditionnellement, dans le secteur agricole et rural, le rôle de régulation du marché foncier relève des Safer⁸. En règle générale, il existe une Safer par département ou région. Sa mission est d'améliorer la structure foncière des exploitations agricoles et de faciliter l'accès au foncier des candidats à l'installation. L'outil principal mis à sa disposition par la loi est le droit de préemption. Ainsi, tout notaire a obligation d'informer la Safer lors de la conclusion d'un acte de vente, dès lors qu'il touche à un bien agricole. Cette nécessité d'information est communément appelée la « notification Safer ». Cette dernière dispose alors d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption : elle a alors la possibilité d'acquérir en priorité et aux conditions du vendeur le bien mis à la vente. Normalement, elle n'utilise ce droit qu'à des fins d'installation ou d'agrandissement de projets agricoles. Ce droit de préemption permet de stocker des terres qui seront ensuite revendues à un acquéreur respectant les priorités définies par la Safer.

Mais le stockage de terre a un coût important. Le prix final peut être composé du prix principal d'achat auquel s'ajoutent les frais d'acquisition

(deux fois les frais de notaires), les frais financiers (intérêts que la Safer demande pour immobilisations financières), éventuellement les frais de gestion temporaire, la rémunération de la Safer pour ses frais généraux et enfin les coûts éventuels des travaux. Toutes ces charges sont supportées par l'acquéreur. Dans le cas d'une installation, une prise en charge partielle des frais peut être accordée dans le cadre du Pidil⁹, mais généralement, le coût est bien supérieur aux éventuelles aides accordées (voir « Les aspects légaux de la gestion foncière », chapitre 6).

Il existe un délégué cantonal Safer. C'est généralement un agriculteur reconnu et qui est l'interlocuteur privilégié de la Safer avec les agriculteurs d'un canton. Ce délégué reçoit notamment toutes les notifications de vente adressées à la Safer sur son canton et participe au comité Safer qui décide notamment de la mise en œuvre d'une préemption. C'est donc, à ce titre, une personne qu'il est intéressant de rencontrer.

Lorsqu'il y a des projets d'expropriation de paysans en place pour l'installation de zones industrielles, de routes ou de voies ferrées (le TGV par exemple), la Safer joue un rôle important d'opérateur foncier et financier. Dans ce cas, et dans la période précédant le démarrage des travaux publics envisagés, la Safer peut consentir un bail précaire appelé « convention d'occupation précaire » à un agriculteur. La durée maximale de cette convention est de 5 ans, sauf exception.

L'Adasea

Également présente dans chaque département, l'Adasea¹⁰ collabore avec la Safer. Son rôle est d'accompagner l'installation agricole sur le plan administratif et réglementaire.

En général, l'Adasea gère un répertoire « départ/installation » ou RDI¹¹. Ce répertoire devrait recenser les exploitations et structures agricoles en recherche

8) Safer = Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

9) Pidil = Programmes pour l'installation et le développement des initiatives locales

10) Adasea = Association départementale pour l'aménagement des structures d'exploitations agricoles

11) RDI = Répertoire départemental à l'installation



d'un repreneur ou d'un associé. D'un autre côté, l'Adasea recense les candidats à l'installation. Certaines Adasea publient à cet effet un document soit par département, soit par massif (exemple du Massif central) répertoriant les fermes à céder. Mais il est possible de consulter leur service Minitel ou encore leur site Internet¹² pour connaître l'ensemble des offres en France.

Ces répertoires sont peu utilisés. Beaucoup d'exploitants qui veulent céder préfèrent avoir les mains libres pour négocier leur prix. C'est particulièrement flagrant en Nord-Pas-de-Calais où la pratique dite du « chapeau » (pas-de-porte quasi officiel) est généralisée (voir fiche 3-2).

Les notaires

Le notaire est un autre interlocuteur qu'il convient de considérer, car c'est l'un des mieux informés et il sera incontournable lorsque vous voudrez conclure un achat. Il est au fait des transmissions, successions et autres partages, il connaît bien son territoire et est donc un interlocuteur privilégié. Un site Internet des notaires de France existe¹³, mais est très différemment abondé selon les régions.

Des associations

D'autres structures, souvent associatives, existent également sur les territoires. Ce sont par exemple des organismes d'accompagnement ou de formation qui agissent à un niveau local. On peut citer par exemple :

- le Crefad¹⁴ en Auvergne,
- Dasa¹⁵ en Haute-Loire,
- Avenir¹⁶ dans le Nord Pas-de-Calais,
- Aspaari¹⁷ en Bretagne,
- etc.

Ces associations travaillent en réseau avec des professionnels installés, et peuvent ainsi être informées des mouvements de reprise et de transmission des exploitations. Même si leur rôle n'est pas de proposer du foncier, elles peuvent être des relais intéressants à consulter par leur connaissance du tissu local et des dynamiques collectives. Certaines éditent une revue qui contient une rubrique de petites

annonces et elles disposent, de plus en plus souvent, d'un site Internet.

Et dans la Presse ?

Dans le même ordre d'idées, on trouve les revues professionnelles, syndicales ou associatives. Du national au régional voire au local, leur publication intègre aussi des rubriques de petites annonces. Il en va ainsi des revues agricoles, des revues liées à la production bio, des revues des différents syndicats agricoles, etc. On peut ici citer :

- Campagnes solidaires, le mensuel de la Confédération paysanne nationale,
- Solidarité Paysanne, le bimensuel de la Confédération paysanne du Nord Pas-de-Calais,
- FNAB infos,
- Nature & Progrès,
- Trans Rural Initiatives,
- etc.

Au sein des collectivités locales

Les communes et communautés de communes ont assez fréquemment, parmi leurs personnels, des agents de développement. Ceux-ci peuvent être un relais d'informations à consulter. Pour les connaître, adressez-vous à la mairie.

Les agents immobiliers

Enfin, ces questions font également partie du métier des agents immobiliers. On attribue souvent leur prestation à une recherche privée ou particulière. Ils peuvent néanmoins être relais pour les entreprises ou les installations agricoles, même si cela n'est pas leur activité principale.

Mais encore ?

Pour finir, le bouche à oreille reste la méthode la plus adaptée à la recherche d'un lieu. Se faire connaître dans les réseaux locaux, habiter et travailler et s'investir sur le territoire sont les meilleurs atouts...



12) Minitel : 3614 RELAI et Internet : <http://www.cnasea.fr>

13) <http://www.notaires.fr>

14) Crefad = Centre de recherche, d'études et de formation à l'animation et au développement

15) Dasa = Développement animation sud Auvergne

16) Avenir = Association pour la valorisation économique des nouvelles initiatives rurales

17) Aspaari = Association de soutien aux projets agricoles et activités rurales innovantes

1-2

Repérer

le foncier vacant : les domaines de l'État

Il existe des propriétés, bâties ou non, qui appartiennent ou sont gérées par l'État. Elles peuvent être vendues sous certaines conditions.

Les domaines de l'État

L'État, pour remplir ses missions de service public (routes nationales, phares...), est propriétaire de nombreux terrains ou bâtiments. La gestion de ces propriétés est en partie assurée par la DGI¹⁸ à travers le service des domaines de l'État. Ce service gère également les biens déclarés vacants et qui peuvent nous intéresser ici.

Les biens vacants

Quand un propriétaire a disparu, que l'on ne le retrouve pas (si, si, cela arrive!) le bien est déclaré vacant. Le service des domaines de l'État assure alors la gestion de ce bien pendant une période de trente ans au cours de laquelle le propriétaire ou ses héritiers peuvent se manifester. Après trente ans, ces biens sont mis en vente.

Il peut être intéressant de les repérer sur le cadastre ou par un contact direct avec les DGI. Cela suppose bien entendu d'être tenté par la rénovation!!!

Les biens sans maître

Désormais, les biens sans maître appartiennent aux communes (ou à l'État si la commune renonce à exercer son droit).

Un bien immobilier est déclaré sans maître lorsqu'il n'a pas de propriétaire connu et lorsque les contributions foncières afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans.

Une commune peut engager une procédure et constater qu'un bien est sans maître afin de l'incorporer dans son domaine. Le maire constate la situation par arrêté et, après une procédure de

publication et de notifications, le bien peut entrer dans le domaine communal.

L'incorporation du bien se décide au conseil municipal dans un délai de 6 mois, à compter de l'arrêté constatant que le bien est vacant. La prise de possession des biens fait l'objet d'un procès verbal affiché en mairie.

Si la commune refuse d'acquérir le bien, il est transféré vers le domaine de l'État.

Les propriétaires ou les ayants-droits du bien ont 6 mois pour se manifester. Passé ce délai, le bien est réputé sans maître, mais les personnes publiques ont quand même le devoir de leur restituer le bien, sauf s'il a été vendu à un tiers ou s'il a été utilisé d'une manière ne permettant pas la restitution (aménagement). Dans ces 2 cas précis, le propriétaire ou les ayants-droits peuvent obtenir une indemnité égale à la valeur du bien. Cependant, la restitution du bien ou l'obtention d'une indemnité par le propriétaire ou les ayants-droits est subordonnée au paiement des charges et des dépenses engagées par la commune ou l'État.

Les biens issus d'une succession provenant d'une personne ne laissant au moment de son décès aucun héritier ou seulement des héritiers non successibles et n'ayant pas consenti au legs universel (succession en déshérence), appartiennent à l'État. Les biens immobiliers de personnes décédées depuis moins de 30 ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession sont également propriété de l'État.

Les terres incultes

Alors que trouver du foncier relève de l'exploit, il existe encore des terres abandonnées, des « espaces improductifs », c'est-à-dire « des landes non productives, des friches, des terres incultes, des exploitations et des parcelles abandonnées », qui peuvent être « reconquis » aussi bien par les particuliers que par l'administration. Pour ces parcelles, qui n'ont pas été ou qui ont été insuf-

18) DGI = Direction générale des impôts



fisamment cultivées pendant 3 ans (2 ans en zone de montagne), une autorisation d'exploiter peut être accordée. L'« état d'inculture » est constaté par la commission d'aménagement foncier. Les terres concernées sont celles dont la mise en valeur agricole, pastorale ou forestière est possible. Seule une raison de force majeure peut faire échouer la procédure de remise en valeur. Il faut, par ailleurs, que le demandeur respecte le contrôle des structures.

sont exonérés de timbre et de droits d'enregistrement.

Références : Loi 2004-809 du 13 août 2004 (les biens vacants) ; Articles L 125-1 et suivants du Code rural (les terres incultes)

La procédure

Une demande d'autorisation d'exploiter, par lettre recommandée avec avis de réception, doit être adressée au préfet du département où est située la parcelle. La demande doit contenir les noms, qualités et adresses du demandeur et du propriétaire, la désignation cadastrale de la parcelle, ainsi que toutes les précisions permettant d'établir l'état d'inculture ou de sous-exploitation des terres.

Suite à ce courrier, le préfet a 8 jours pour saisir la commission départementale d'aménagement foncier, laquelle dispose de 3 mois pour donner son avis. La décision de la commission est affichée pendant un mois à la mairie de la commune concernée.

Le propriétaire a 2 mois pour faire connaître sa décision de renoncer à ses prérogatives ou de faire cesser l'état d'inculture dans un délai d'un an. A défaut, au terme de ces 2 mois, il est censé avoir renoncé tacitement à cultiver les terres en cause.

Au terme de l'année pendant laquelle le propriétaire doit remettre le fonds en état, le préfet établit un constat. Si les engagements pris n'ont pas été respectés ou si le bien n'a pas été remis en état, le préfet constate l'état de carence et le notifie au propriétaire, aux candidats à l'exploitation et à la Safer. Lorsque les terres sont libres, le demandeur devient titulaire d'un bail à ferme. Le demandeur dispose d'un délai d'un an pour remettre en état les terres.

La procédure peut être longue. Elle est fastidieuse et souvent méconnue. Les frais administratifs sont à la charge du demandeur, mais les actes relatifs au classement ou à la concession des terres incultes



1-3 Le financement de l'achat

Réfléchir au financement d'un patrimoine peut sembler complexe. Il faut s'adapter à chaque situation et un peu de méthode facilite les choses. Vous trouverez ci-dessous ces éléments...

Attention, nous ne parlons ici que du patrimoine foncier. Nous n'aborderons pas les éléments liés à votre activité. Les éléments financiers des activités qui se développeront sur le lieu sont pourtant primordiaux : ce sont eux qui vous permettront par exemple de payer un loyer à la SCI ou au GFA, de rentrer en négociation avec des partenaires bancaires...

Combien coûte le lieu ?

Vous venez de trouver le lieu idéal où vous installer. Il faut maintenant en financer l'achat. Tout d'abord, il est indispensable de connaître le plus précisément possible le montant réel de l'achat du foncier : des frais vont s'ajouter au prix que vous avez négocié (frais de notaire, bornage, rétrocession de la Safer, etc.).

Y a-t-il d'autres investissements à prévoir ?

Il sera peut-être nécessaire de réaliser quelques travaux de réparation et/ou d'aménagement pour rendre cet endroit plus fonctionnel par rapport à votre projet. Il faut donc demander des devis pour estimer au mieux les investissements totaux. Attention aux réglementations pour les constructions et modifications de bâtiments. Les normes sanitaires¹⁹ (pour les ateliers de transformations) ou de sécurité²⁰ (pour l'accueil par exemple) peuvent parfois nécessiter des travaux importants.

Financer son projet d'achat

Une fois le total des besoins financiers estimé, il faut évaluer les ressources mobilisables. Plusieurs types de ressources existent :

- l'apport personnel ;
- l'apport par des amis et/ou de la famille ;
- l'emprunt bancaire ;
- l'appel à l'épargne de proximité ;
- les subventions et autres aides des collectivités locales.

Il y a parfois des aides à l'investissement ou à la réhabilitation de maisons, de bâtiments, etc. Renseignez-vous auprès des collectivités territoriales ou des organismes gestionnaires du foncier.

Il existe, dans chaque département, une ANAH²¹ qui peut subventionner, dans certains cas, des restaurations de maisons d'habitation. Certains Conseils généraux accordent aussi une aide aux jeunes agriculteurs pour faciliter la rénovation de leur habitat.

Toutes ces ressources vont pouvoir trouver leur place dans un GFA, une SCI ou une association. Par exemple, les apports, qu'ils soient personnels, faits par des amis ou issus d'un appel à l'épargne, seront mis au capital ou en compte courant de la société ou de l'association. L'emprunt sera une dette et les subventions d'investissement seront considérées comme des fonds propres dans le bilan comptable.

19) Pour plus d'informations sur les normes sanitaires adressez-vous à la DSV (Direction des services vétérinaires) ou à la DDCCRF (Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes)

20) Pour plus d'informations sur la sécurité adressez-vous aux services de sécurité gérés par le centre des pompiers ou pour l'accueil d'enfants auprès de la Dass (Direction de l'action sociale) ou DDJS (Direction départementale de la jeunesse et des sports)

21) ANAH = Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat



L'hypothèque

L'hypothèque est un droit qui porte sur un bien immobilier et qui constitue une garantie de paiement d'une dette. Elle autorise le créancier non payé à l'échéance à faire saisir le bien et à le vendre afin de solder la dette. Elle est le plus souvent utilisée comme garantie par les banquiers pour un prêt immobilier.

L'hypothèque donne lieu à une publication au registre des hypothèques dont les frais s'élèvent à 0,715% du montant du prêt. A cela, il faut ajouter les frais liés à l'acte authentique qui implique l'intervention d'un notaire, car l'hypothèque doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié. En moyenne les frais d'hypothèque s'élèvent à 2% du montant du prêt.

L'hypothèque suit le bien en toute main. Elle comporte une mainlevée, c'est-à-dire qu'en cas de revente du bien, objet de l'hypothèque, avant le terme de l'emprunt, un acte attestant que le créancier accepte de ne plus être bénéficiaire de l'hypothèque doit être constitué. Cet acte engendre des frais qui sont à la charge du vendeur.

Une hypothèque peut être consentie pour une ou plusieurs créances selon leur montant et la valeur du bien.

Sont exonérés des frais d'inscription hypothécaire les prêts sans intérêts, les prêts conventionnés et les prêts d'épargne-logement.

Équilibrer son plan de financement

Lorsque vous avez recours à un emprunt et/ou que vous souhaitez rémunérer les apports de vos associés, il faut envisager les moyens dont vous allez bénéficier pour rembourser vos dettes. Il est donc nécessaire de calculer des loyers annuels pour que votre plan s'équilibre.

Il faut ici établir un budget prévisionnel des charges de l'activité et de gestion du foncier, ainsi qu'un plan de trésorerie pour prendre en compte, dans les besoins de financements, ceux liés à la gestion de trésorerie.

Vous pouvez faire varier plusieurs composantes (montant d'emprunt, durée, apport personnel, subventions, etc.) pour équilibrer votre budget. Ainsi, vous pourrez estimer le montant du ou des loyers à recouvrer par le GFA ou la SCI pour concrétiser votre achat.

Prévoir la gestion de votre GFA

Afin de faciliter votre prise de décision, nous vous proposons un outil prévisionnel d'achat et de gestion (fichier de tableur). Vous pouvez télécharger²² ce document qui a été conçu sur l'exemple d'un GFA, mais peut facilement s'adapter pour les SCI.

Ce document vous permettra de construire :

- ⇒ le plan de financement,
- ⇒ le calcul de l'emprunt,
- ⇒ le suivi de l'activité,
- ⇒ les résultats fiscaux,
- ⇒ la gestion de la TVA,
- ⇒ la trésorerie.



22) http://www.terredeliens.org/IMG/xls/Outil_prev._GFA.xls

L'hypothèque

L'hypothèque est un droit qui porte sur un bien immobilier et qui constitue une garantie de paiement d'une dette. Elle autorise le créancier non payé à l'échéance à faire saisir le bien et à le vendre afin de solder la dette. Elle est le plus souvent utilisée comme garantie par les banquiers pour un prêt immobilier.

L'hypothèque donne lieu à une publication au registre des hypothèques dont les frais s'élèvent à 0,715% du montant du prêt. A cela, il faut ajouter les frais liés à l'acte authentique qui implique l'intervention d'un notaire, car l'hypothèque doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié. En moyenne les frais d'hypothèque s'élèvent à 2% du montant du prêt.

L'hypothèque suit le bien en toute main. Elle comporte une mainlevée, c'est-à-dire qu'en cas de revente du bien, objet de l'hypothèque, avant le terme de l'emprunt, un acte attestant que le créancier accepte de ne plus être bénéficiaire de l'hypothèque doit être constitué. Cet acte engendre des frais qui sont à la charge du vendeur.

Une hypothèque peut être consentie pour une ou plusieurs créances selon leur montant et la valeur du bien.

Sont exonérés des frais d'inscription hypothécaire les prêts sans intérêts, les prêts conventionnés et les prêts d'épargne-logement.

Équilibrer son plan de financement

Lorsque vous avez recours à un emprunt et/ou que vous souhaitez rémunérer les apports de vos associés, il faut envisager les moyens dont vous allez bénéficier pour rembourser vos dettes. Il est donc nécessaire de calculer des loyers annuels pour que votre plan s'équilibre.

Il faut ici établir un budget prévisionnel des charges de l'activité et de gestion du foncier, ainsi qu'un plan de trésorerie pour prendre en compte, dans les besoins de financements, ceux liés à la gestion de trésorerie.

Vous pouvez faire varier plusieurs composantes (montant d'emprunt, durée, apport personnel, subventions, etc.) pour équilibrer votre budget. Ainsi, vous pourrez estimer le montant du ou des loyers à recouvrer par le GFA ou la SCI pour concrétiser votre achat.

Prévoir la gestion de votre GFA

Afin de faciliter votre prise de décision, nous vous proposons un outil prévisionnel d'achat et de gestion (fichier de tableur). Vous pouvez télécharger²² ce document qui a été conçu sur l'exemple d'un GFA, mais peut facilement s'adapter pour les SCI.

Ce document vous permettra de construire :

- ⇒ le plan de financement,
- ⇒ le calcul de l'emprunt,
- ⇒ le suivi de l'activité,
- ⇒ les résultats fiscaux,
- ⇒ la gestion de la TVA,
- ⇒ la trésorerie.



22) http://www.terredeliens.org/IMG/xls/Outil_prev._GFA.xls

Chapitre 2

Les statuts pour acquérir et gérer du foncier



Les statuts pour acquérir et gérer du foncier

Nous avons détaillé ici les statuts les plus couramment utilisés pour acquérir et gérer collectivement du foncier et du bâti :

- Les Sociétés civiles immobilières (SCI) qui sont constituées d'un groupe de personnes qui mettent en commun un bien immobilier ;
- Les GFA qui sont des SCI particulières au domaine agricole ;
- Les associations loi 1901 qui ne peuvent acquérir du foncier qu'à la condition qu'il soit nécessaire à la réalisation des buts définis dans les statuts de l'association²³.

D'autres situations sont décrites dans ce guide :

→ L'indivision,

→ La co-propriété

Elles ne constituent pas en tant que tel des statuts mais caractérisent la propriété du lieu. Elles peuvent néanmoins être intéressantes à connaître pour gérer collectivement un lieu. Elles sont souvent complémentaires des trois statuts juridiques cités plus haut.

À la question : « quel est le bon statut ? », il n'existe pas de réponse unique et invariable, valable pour tous les projets. Ce n'est que la réflexion sur toutes ces formes qui vous permettra de trouver le statut ou la combinaison de statuts adapté(e) à votre projet.

2-1 Statut juridique, social et fiscal : de quoi s'agit-il ?

Lorsque l'on crée une entreprise, quelle qu'elle soit, trois réflexions doivent animer les porteurs de projets. Elles portent sur le statut juridique, le statut social et le statut fiscal de l'entreprise. Ces trois champs sont interdépendants et comportent chacun des obligations réglementaires qui vont avoir des conséquences financières, administratives et comptables décisives sur la gestion de votre lieu et plus généralement sur la gestion de votre projet.

Le statut juridique

Le statut juridique est la forme officielle, le cadre dans lequel l'activité va se développer. On peut dire de façon triviale, que c'est la structure, la peau, l'emballage en matière de droit. Les statuts

vont mettre en forme la forme juridique choisie : il faut alors faire son choix en fonction des contraintes posées par le législateur. On retrouve dans cette catégorie toutes les formes juridiques d'organisation d'une activité. L'entreprise individuelle, la SARL, l'EARL, la SA, le Gaec, la SCEA, l'association... sont des statuts juridiques qui s'appliquent à la gestion d'une activité de production ; la SCI, et le GFA sont des statuts juridiques qui s'utilisent pour gérer la propriété foncière. Dans certains cas, sous une même entité juridique, on peut exercer la gestion de la propriété et de l'activité : ainsi une association ou une société commerciale propriétaire de ses locaux d'activité, un GFA en faire-valoir direct, une SCI qui fait de la gestion locative...

Le statut social

Le statut social concerne les personnes impliquées dans le projet.

Le statut social professionnel permet aux personnes qui travaillent d'être affiliées à une caisse d'assurance maladie, de retraite, d'assurance chômage...

23) Il faut alors se référer à l'objet de l'association tel que défini par les statuts



Le paiement de cotisations sociales aux caisses concernées (par exemple, pour la couverture maladie: MSA²⁴ pour un exploitant agricole, Cnam²⁵ pour un salarié du privé non agricole...) permet de bénéficier d'une protection sociale (assurance maladie, allocations familiales, retraite et, dans certains cas, chômage). Les différents statuts possibles dans le cadre professionnel sont :

- salarié,
- artisan,
- commerçant,
- libéral,
- exploitant agricole,
- conjoint d'exploitant,
- conjoint collaborateur,
- aide familial,
- demandeur d'emploi,
- etc²⁶.

De la même façon, les personnes impliquées dans une structure sociétaire ont le statut social d'associé ; celles impliquées dans une association ont le statut social de membre.

La question du statut social concerne beaucoup plus le locataire du bien que les membres de la structure qui porte le foncier. Elle se pose néanmoins aussi pour le gérant de la structure. Nous donnerons quelques éléments dans la fiche 2-9 « Statut social des gérants ou gérantes de GFA et SCI ».

Le statut fiscal

Le statut fiscal définit le régime d'imposition de la structure, c'est-à-dire les différents impôts auxquels elle est assujettie. Trois types d'impôts sont généralement dus :

On distingue :

- Les impôts liés à la constitution et l'évolution de la société

→ **La taxe de publicité foncière** : pour les SCI et GFA uniquement ; Elle est liée à la formalité de l'enregistrement : lorsque vous donnez naissance à une société, les formalités de publicité au service de la conservation des hypothèques sont l'équivalent du faire-part de naissance.

Des exonérations sont prévues : les conditions pour en bénéficier sont liées à la nature de l'apport et à l'engagement de conservation des droits sociaux par l'apporteur. Par exemple, les GFA bénéficient d'une exonération de la taxe de publicité foncière due sur les apports d'immeubles.

→ **La TVA immobilière**, sur option ; la fiche 2-9 « Être ou ne pas être à la TVA », vous renseignera sur la TVA dans les SCI ou GFA.

→ **Les taxes sur les cessions de parts.**

- L'impôt lié à la propriété foncière :

→ **La taxe foncière** : la taxe foncière des propriétés bâties porte sur les constructions et leurs dépendances : sols des bâtiments, cours et jardins. La taxe foncière des propriétés non bâties (TFPNB²⁷) porte sur des terrains non bâtis, à savoir bien souvent des terres agricoles. Quelle est la base imposable ? On prend en compte la valeur locative cadastrale affectée d'un abattement pour frais de gestion de 50 % pour les propriétés bâties et de 20 % pour les propriétés non bâties. La taxe est due par le propriétaire de l'immeuble.

- Les impôts liés à l'activité de gestion du foncier :

→ **L'imposition sur les bénéfices** (impôt sur les sociétés, impôt sur le revenu) : l'assujettissement à l'un ou l'autre est fixé en fonction de l'activité exercée et du revenu,

→ **La taxe professionnelle**,

→ **La TVA sur l'activité de gestion**, sur option.

Les détails sur l'imposition des SCI et GFA sont donnés plus loin. Pour la fiscalité de l'association, se référer aux ouvrages et sites consacrés aux associations²⁸.



24) MSA = Mutualité sociale agricole

25) Cnam = Caisse nationale d'assurance-maladie

26) contrairement à ce que le terme habituellement utilisé laisse penser, le « statut » de cotisant de solidarité n'est pas en réalité un statut, bien que les cotisations soient versées à la MSA comme pour les exploitants agricoles. Les cotisants de solidarité sont des « sans statuts » : Ils n'ont droit à aucune protection sociale, mais cette situation peut « légaliser » une production agricole et la vente des produits. Un cotisant de solidarité doit avoir un autre statut : salarié, demandeur d'emploi, retraité... qui lui assure une couverture sociale.

27) TFPNB = Taxe foncière des propriétés non bâties

28) par exemple : www.jurisassociations.com

2-2

La société civile immobilière (SCI)

Cette fiche présente succinctement ce qu'est une SCI. Pour plus de détail sur les SCI, voir en annexe 9-1 « Pour aller plus loin sur les SCI ».

Objet

Une société civile immobilière a pour objet principal l'acquisition de bâtiments tels que :

- maisons d'habitations,
- locaux professionnels,
- sièges d'exploitation.

Mais, elle peut aussi acheter des terrains, qu'ils soient agricoles ou non. Elle n'est pas limitée en surface.

Nombre d'associés

Une SCI est composée au minimum de deux associés. Il n'y a pas de nombre maximum d'associés, mais plus ils sont nombreux, plus la gestion courante de la SCI se complique. Les associés peuvent être soit des personnes physiques, soit des personnes morales.

Le capital

Il n'y a pas de capital minimum. Les apports au capital peuvent se faire en numéraire ou en nature (sous la forme de biens immobiliers par exemple).

Parts et pouvoir

De manière générale, la répartition du nombre de voix se fait en fonction du principe « 1 part = 1 voix ». Mais, il est parfois intéressant de modérer ce système par la mise en place d'une proportionnalité des voix en fonction de classes liées aux nombres de parts.

Exemple :

- de 1 à 10 parts, l'associé aura 1 voix
- de 11 à 20 parts, l'associé aura 2 voix...

Ce système à l'avantage de modérer le pouvoir des gros apporteurs de parts.

La gérance

Le gérant est une personne physique ou morale qui a la charge du fonctionnement courant de la SCI (c'est lui qui convoque les AG²⁹, fait les déclarations, etc.). Il peut être statutairement désigné, qu'il soit associé ou non. Cette activité peut être rémunérée ou bénévole.

Les assemblées générales

Les statuts peuvent proposer un fonctionnement de l'AG. Il n'existe aucune obligation légale de quorum (nombre minimum d'associés présents ou représentés pour que les décisions de l'assemblée soient valables). Toutefois, nous conseillons, forts de notre expérience, d'instituer un quorum afin d'empêcher que des décisions soient prises par une petite minorité de personnes. Lorsque le quorum n'est pas atteint, il faut convoquer une nouvelle AG. Un quorum élevé rend difficile la validité de l'assemblée quand il existe un grand nombre d'associés. Le plus difficile est donc d'avoir un juste équilibre de représentation des intérêts, mais aussi un quorum peu élevé afin de faciliter la gestion. On peut fixer 2 quorums différents pour l'AG ordinaire et pour l'AG extraordinaire.

²⁹) AG = assemblée générale



Il existe trois voies de prises de décisions collectives :

- Lors d'une AG ; le mandat n'est alors possible que s'il est prévu par les statuts. Les décisions prises sont rapportées dans un procès verbal d'AG.
- La consultation écrite n'est possible que si elle est prévue par les statuts. Elle porte sur le rejet ou l'adoption d'une proposition (oui/non).
- L'acte sous seing privé : ce terme désigne la possibilité de rédiger un acte entre personnes privées qui sera valable sur le plan juridique (autant d'exemplaires que de parties à l'acte – on le distingue de l'acte authentique qui nécessite de passer devant un notaire pour sa validité). En fonction de la décision ou des formalités, le recours à l'acte sous seing privé n'est pas toujours possible : on peut y recourir pour formaliser un règlement intérieur, ou une cession de parts sociales ou la rédaction de statuts de société sauf dans l'hypothèse d'apport d'un immeuble.

Les statuts doivent prévoir ces modalités. La loi fixe des éléments minima qui peuvent être adaptés par les porteurs de projet. Pour votre projet, il est important de discuter de vos envies pour adapter les statuts-types (ces derniers sont disponibles en annexe 9-3).

La cession de parts

C'est à l'associé qui désire vendre sa part ou ses parts de trouver le repreneur. Il doit en informer le gérant et l'ensemble des associés par lettre recommandée, dans les conditions prévues par les statuts, avant la cession.

La SCI peut alors, grâce à la clause d'agrément, refuser cet associé nouveau qui lui est proposé. En effet, toute cession à titre onéreux ne peut avoir lieu qu'avec l'agrément à l'unanimité des associés. En cas de refus de cession, la SCI doit alors trouver un autre repreneur ou racheter les parts. Si aucune offre d'achat n'est faite dans les six mois de la notification du projet de cession, l'agrément sera réputé acquis. Ainsi, l'associé proposé entrera automatiquement dans la SCI à moins que les associés ne décident la dissolution anticipée du groupement.



Toutefois, les statuts peuvent permettre la cession libre entre associés, conjoints, descendants ou ascendants.

Le prix de la part

Il n'existe aucune obligation concernant la fixation du prix des parts. Elles peuvent générer une plus-value ou une moins-value en fonction de l'évolution de la société. La réévaluation peut être décidée, soit par les statuts, soit par simple décision d'AG.

La différence est alors établie entre la valeur nominale des parts sociales et leur valeur réelle. En cas de sortie ou d'entrée d'un associé, il faut réévaluer la valeur des droits sociaux en fonction du patrimoine social.

Par expérience, il est aberrant de fixer l'évolution du prix des parts sur le coût de la vie. En effet, celui-ci augmente sans cesse alors que le prix de la terre par exemple peut ne pas varier.

Pratiquement, l'histoire nous enseigne que la rémunération des parts n'est pas la principale motivation des associés qui créent ce genre de structure juridique.

En cas de litige sur la fixation du prix de la part, on peut recourir, soit à une expertise amiable, soit à une expertise judiciaire. L'expertise judiciaire permet de mettre fin à un litige portant sur la valeur des droits sociaux, mais elle est coûteuse. Un associé ne peut être contraint à quitter la société : cela constituerait un cas d'expropriation privée.

La responsabilité financière

Il est à noter que chaque associé a une responsabilité financière illimitée ! C'est-à-dire qu'elle ne peut en aucun cas se limiter aux apports. En théorie, chaque associé est responsable conjointement et indéfiniment en proportion de ses apports. Dans la pratique, les créanciers se retournent vers l'associé le plus solvable. Ce dernier peut ensuite exiger le remboursement au prorata des apports auprès des autres associés.

2-3

Le groupement foncier agricole (GFA)

Le GFA est une SCI particulière au domaine agricole et est régi par des contraintes légales spécifiques.

Objet d'un GFA

Le GFA permet d'acquérir et de gérer collectivement une propriété agricole (propriété bâtie ou foncier agricole). Le GFA est limité à 15 fois la SMI³⁰. Le GFA peut être bailleur ou exploiter la terre en « faire valoir direct » (FVD). Le GFA bénéficie d'avantages fiscaux lorsque les biens sont donnés à bail à long terme (exonération partielle des droits de succession).

Associés de GFA

Le minimum est deux associés et il n'y a pas de maximum. Ce sont exclusivement des personnes physiques. En pratique, une personne morale est autorisée à titre dérogatoire, c'est la Safer. Sa participation est limitée à 30 % du capital et pour une durée de cinq ans maximum. Les statuts doivent alors spécifier que les parts seront rachetées au cours de ces cinq ans. Les personnes physiques ont alors un droit de vote double et sont prioritaires en cas de cession de ces parts sociales.

Attirer des associés vers une structure dont il leur sera ensuite quasi impossible de se retirer ne serait guère réaliste. Faute d'un marché comparable à celui sur lequel se négocient les actions cotées en Bourse, il est nécessaire de prévoir, dès la constitution de la société, la manière dont les adhérents auront la possibilité de réaliser leur avoir. Plutôt qu'une entité apte à assurer la permanence d'un domaine, le GFA devient alors un instrument de crédit.

Les GFR

« Les GFR sont des sociétés civiles formées en vue de rassembler et gérer des immeubles à usage rural et forestier... »³¹

Initialement conçu à des fins purement agricoles, le groupement peut aujourd'hui réunir tant des terres que des forêts. Il prend, en pareil cas, la dénomination de groupement foncier rural.

Cession de part de GFA

Dans le cas particulier d'un GFA, le code rural prévoit un droit de préférence lors de la vente des parts sociales au profit des personnes physiques membres du GFA.

Part de GFA et droit de préemption Safer

Une vente massive de parts sociales de GFA ne peut être considérée comme une cession de terres agricoles de ce groupement, et donc échappe au droit de préemption de la Safer.

Les apports réalisés par un propriétaire exploitant échappent au droit de préemption de la Safer quand bien même l'apporteur n'envisagerait pas de continuer à procéder à leur mise en valeur au sein du groupement.

Il existe une obligation légale faite au GFA de donner à bail « les terres dont il est propriétaire lorsque son capital est constitué pour plus de 30 % par des apports en numéraire. »

L'interdiction de l'appel public à l'épargne

L'appel public³² est sous contrôle de l'AMF³³. Sans son accord, il est interdit d'imprimer et d'éditer un papier faisant explicitement appel à des épargnants. La sanction est lourde.

La réglementation prohibe la promotion à grande échelle de ces démarches d'appel à porteurs de part. Or, de nombreux GFA et SCI s'engagent en pratique dans ce type de démarche publicitaire³⁴.

Pour plus de détail sur les GFA veuillez consulter l'annexe 9-2 « Pour aller plus loin sur le GFA ».

30) SMI = surface minimum d'installation

31) C. rur., art. L. 322-22 (L. n° 95-95, 1er févr. 1995, art. 52-II)

32) L'appel public à l'épargne est défini par l'article L. 411-1 du Code monétaire et financier, comme « l'admission d'un instrument financier aux négociations sur un marché réglementé », ou comme « l'émission ou la cession d'instruments financiers dans le public en ayant recours soit à la publicité, soit au démarchage, soit à des établissements de crédit ou à des prestataires de services d'investissement ».

33) L'Autorité des marchés financiers est régie par le chapitre I du titre II du livre IV du Code monétaire et financier.

34) Il suffit ici de s'attarder quelques instants à la lecture des annonces de différentes revues pour le constater.



L'utilisation de la SCI ou du GFA

Le GFA n'est ni plus ni moins qu'une SCI à objet agricole, régie par des dispositions particulières, en contrepartie desquelles ses statuts sont « rigifiés ».

La SCI, remède aux insuffisances du GFA

Le GFA, comme la SCI, est une société régie par les dispositions relatives au droit commun des sociétés civiles. Force est de constater en pratique le retour de nombreux GFA au statut de la SCI après quelques années d'existence. Les associés de GFA sont alors légitimement en droit de se demander s'il était indispensable de créer un statut particulier ?

Le retour à la SCI est souvent opéré pour des raisons de pérennité de la structure. Le caractère fermé du GFA rend difficile l'attrait des apporteurs : nombre d'entre eux souhaitant céder leurs parts se trouvent dans des situations difficiles, faute de marché. Les associés préfèrent alors s'orienter vers une structure moins privilégiée, mais plus souple : les transformations de GFA en SCI sont fréquentes.

Si le charme des sociétés civiles a souvent été vanté, le droit fiscal n'attend pas « que la bise fut venue » pour réclamer son dû !

➔ Attention ici aux aspects fiscaux du passage de la forme GFA à la SCI

En principe, un GFA peut se transformer en SCI, sans la création d'un être fiscal nouveau. Mais la transformation d'un GFA en une société d'un autre type peut être à l'origine d'une déchéance du régime fiscal de faveur des droits de mutation, appliqué à l'occasion de la transmission à titre gratuit de tout ou partie des parts sociales du groupement³⁵.

➔ Le GFA est l'une des réponses présentes dans l'arsenal juridique. La SCI en est une autre.

➔ Attention ici aux interdictions et mécanismes particuliers à chaque structure.

La rémunération des apporteurs

Dans les structures de type mutuel (c'est-à-dire sans recherche de profit, créées avant tout par solidarité) se pose souvent la question de la revalorisation de la valeur de la part, en l'absence de toute autre obligation légale. Aussi, pour permettre au plus grand nombre de rentrer dans cette démarche de soutien, la valeur des parts de GFA ou SCI est souvent fixée au plus bas (entre 40 et 80 € à titre d'exemple). L'expérience nous montre un alourdissement considérable de la gestion du groupement. Le développement de la propriété sociétaire est alors source de difficultés : plus le nombre d'apporteurs est élevé, plus il est difficile d'atteindre le quorum lors des assemblées générales, et plus les frais de gestion seront élevés. S'il existe une rémunération du capital placé dans ces sociétés, on parvient à des « non-sens » : l'envoi à l'ensemble des porteurs de parts de GFA de l'invitation aux assemblées générales peut coûter plus cher que la distribution des bénéfices aux associés !

Le GFA est une structure sociétaire dont la fonction sociale est de première importance. Le capital injecté dans les groupements fonciers ne se résume pas à la recherche d'un profit. L'utilisation de formes sociétaires d'appropriation du foncier s'inscrit dans une démarche sociale globale, qui va au-delà de la seule dynamique agricole. L'utilisation de ces sociétés dans les constructions sociales doit être prise en considération : moyen de l'action sur le foncier, le GFA est également un outil de captation et d'orientation de l'épargne disponible.

Les associés de ces GFA ou SCI mutuels ne sont pas portés par des objectifs de rentabilité financière ; ils agissent dans l'optique d'une solidarité à établir entre les différents acteurs d'un territoire. La faiblesse des dividendes distribués, voire leur inexistence pour certains groupements, a fait naître certaines pratiques fiscales « favorables³⁶ ».

Les droits d'apports effectués en faveur d'un GFA bénéficient de mesures fiscales incitatives : il faut faire attention à la remise en cause de ce régime fiscal lors de la transformation d'un GFA en SCI³⁷ ou, lors d'une simple réduction de capital du GFA !



35) C. rur., art. L. 322-18 : Ce qui correspond à la plupart des hypothèses dans lesquelles on utilise le couple « GFA-bail à long terme » en vue de minorer le montant des droits de mutation.

36) La pratique nous enseigne que de nombreuses perceptions ferment les yeux sur l'absence de déclarations des dividendes perçus au titre de la rémunération des parts de GFA.

37) Rappelant que les conditions d'application de l'article 793-1, 4° du CGI s'apprécient au jour de la transmission à titre gratuit : les parts sociales transmises doivent être conservées pendant cinq ans minimum.

2-4

L'association porteuse de foncier

L'utilisation du statut associatif dans le cadre d'un achat collectif peut se révéler utile: l'association sera alors une structure transitoire ou complémentaire dans un montage sociétaire.

Régi par la « fameuse » loi du 1er juillet 1901, le contrat d'association a les vertus de ses faiblesses: l'absence de contraintes spécifiques fait de cet outil un instrument remarquablement adaptable à un projet collectif. Le danger est que la construction d'un outil sur-mesure ne cache quelques dangers pour la vie future de la structure.

Les associations régulièrement déclarées ne peuvent acquérir à titre onéreux que:

- d'une part, le local destiné à l'administration de l'association et à la réunion de ses membres;
- d'autre part, les immeubles strictement nécessaires à l'accomplissement du but qu'elles se proposent.

Lorsque ces mêmes associations sont reconnues d'utilité publique, le terme « strictement » disparaît. La RUP³⁸ est accordée au compte-goutte.

La notion de patrimoine affecté

Dès lors que les associations ne peuvent acquérir ou posséder que les immeubles nécessaires ou strictement nécessaires à l'accomplissement du but qu'elles se proposent, seules l'importance et l'étendue de l'objet associatif permettront, le plus souvent, d'apprécier le potentiel immobilier de chacune d'entre elles.

Ainsi, une association ayant pour objet la réinsertion sociale et professionnelle par le travail agricole peut-elle être propriétaire d'un domaine rural. Telle autre, ayant pour objet l'achat, la vente et la location d'immeubles, peut également exercer à titre habituel une activité immobilière.

La notion de patrimoine affecté s'étend aux locaux d'habitation et autres annexes. En revanche, une association ne peut louer habituellement tout ou partie des locaux qu'elle possède, si tel n'est pas son objet, sans risque aux plans juridique et fiscal.

Attention quand même:

Un immeuble ne devient pas « nécessaire » ou « strictement nécessaire » à l'accomplissement du but de l'association au seul motif que les ressources que son exploitation procure sont utilisées conformément à son objet.

Une association peut détenir tout ou partie des parts d'une SARL, ou d'une SCI, si l'objet social de la société fille est inclusif de celui de l'association.

L'apport avec droit de reprise

Méconnu et trop rarement utilisé, l'apport constitue, pour les associations, un outil patrimonial intéressant leur permettant de se doter de moyens stables de fonctionnement sans contraintes insurmontables. En dehors de la vente, c'est le seul moyen permettant de transférer un bien immobilier à une association, puisque le don manuel ne concerne que les biens meubles, et la donation n'est pas autorisée pour l'association simplement déclarée.

L'apport se caractérise par l'absence de volonté de plus value. Ce n'est pas pour autant un acte à titre gratuit. Il se distingue de la donation par la faculté de reprise du bien transféré. Afin d'éviter qu'un apport soit requalifié en don, il faut au minimum prévoir un droit de reprise du bien apporté à la dissolution de l'association bénéficiaire.

38) RUP = Reconnaissance d'utilité publique



Par ailleurs, l'apport suppose une contrepartie au transfert, en principe provisoire, du bien apporté. Cette contrepartie réside, selon la jurisprudence, dans les compensations que l'apporteur entend recevoir à l'occasion de son apport :

- avantage moral, considération sociale, religieuse ou intellectuelle ;
- faculté de peser sur les destinées de l'organisme bénéficiaire ;
- acquisition de la qualité de membre ou d'administrateur, etc.

En cas de non-conformité à cette condition, le risque, au plan juridique, résidera dans la nullité éventuelle d'une opération contestée par les héritiers de l'apporteur.

Il est donc indispensable de procéder à la rédaction d'une convention appropriée pour apprécier la volonté des parties, qui doit se manifester sans ambiguïtés. Cette convention doit fixer les éléments suivants :

- les motivations de l'apporteur,
- la contrepartie affectée à l'apport,
- l'objet et la nature de l'apport : bien meuble (argent, valeurs mobilières, etc.) ou immeuble ; l'apport peut s'effectuer en pleine propriété, en usufruit ou en jouissance ;
- la durée de l'apport : déterminée ou indéterminée ;
- les droits respectifs de l'apporteur et de l'association bénéficiaire pendant la durée de l'apport : par exemple, on peut prévoir le contrôle par l'apporteur de l'affectation du bien apporté par l'association bénéficiaire ; autre exemple, une modification substantielle d'objet social pourra justifier l'exercice du droit de reprise.

Le plan comptable a prévu d'affecter l'apport avec droit de reprise à un compte intitulé « Fonds associatif avec droit de reprise » qui figure au passif du bilan.

La reprise de l'apport suppose alors que le bien apporté existe encore dans le patrimoine de l'association... : aucune substitution n'est possible.

En cas d'apport en numéraire, l'apporteur ne pourra récupérer qu'une somme d'argent correspondant à son apport, sans actualisation possible...

Ni les statuts ni l'AG ne peuvent attribuer un apport à un autre membre que l'apporteur : le produit de la liquidation ne peut être distribué entre les membres.

Sur le plan fiscal, l'exercice du droit de reprise entraîne la perception d'un droit.

Association, GFA ou SCI ? Et pourquoi pas un peu de chaque...

L'association permet à des personnes de faire un don en vue de l'acquisition de foncier. Le schéma est simple : au départ, vous avez la volonté de constituer un GFA mutuel, il correspond à votre éthique et le mode de gestion vous séduit. Toutefois, l'accès au capital d'un GFA est strictement limité : les personnes morales qui peuvent revendiquer la qualité d'associé sont essentiellement la Safer et quelques sociétés agréées. En aucun cas l'association ne peut faire partie d'un GFA. Alors que faire ?

Nous prendrons l'optique ici de choisir le statut de la SCI en relais à l'impossibilité de constituer un GFA : en aval, il suffit de constituer une association des amis de la SCI qui va recueillir les dons éventuels. Cette association prendra une participation dans le capital de la SCI par le biais de son représentant légal.

D'autre part, l'association couplée à une SCI est un montage intéressant dès lors que des collectivités locales désirent soutenir un projet d'achat collectif. En effet, ces dernières ne peuvent intervenir ni dans un GFA, ni dans une SCI. Elles peuvent néanmoins accorder une subvention à l'association des amis de la SCI afin que cette dernière prenne des parts dans la SCI... Ce montage a été utilisé par une SCI qui a ainsi pu bénéficier du soutien du Conseil général !



Les associations et les dons

Concernant la possibilité pour l'association de recueillir des dons, quelques précisions doivent être apportées.

Toutes les associations peuvent, sans autorisation spéciale, recevoir des dons manuels (c'est-à-dire d'un montant limité) ou provenant d'établissements d'utilité publique. Toute donation autre que manuelle doit être établie avec précaution : toute donation comme tout legs doit être établie par acte authentique devant un notaire ou un huissier.

Seules certaines associations sont autorisées à recevoir ce type de dons (associations reconnues d'utilité publique ou ayant pour objet l'assistance ou la bienfaisance, associations culturelles, associations dédiées à la recherche scientifique et médicale). Elles doivent obtenir une autorisation administrative en déposant un dossier à la préfecture du lieu de leur siège social. Les autorités administratives vérifient alors les éléments liés à la situation du donateur.

Transformer une association en GIE ?

L'association peut parfois laisser place à un GIE. Par exemple, toute association qui a pour but de faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de cette activité, sans avoir le but de réaliser des bénéfices pour elle-même, peut se transformer en GIE.

La transformation de l'association en GIE doit respecter quelques contraintes juridiques. Son principal intérêt est de permettre aux membres de partager les profits ; en cas de liquidation du GIE, les associés pourront s'approprier le bonus de liquidation éventuel.

Pour finir...

Le recours au statut associatif est utile. La simplicité de constitution, la composition et la géographie de son patrimoine (l'origine de ses ressources) sont des atouts certains. Au début d'une activité, le recours à la forme associative permet de lever les craintes liées à ce chemin de croix administratif...



2-5

L'indivision

Plusieurs personnes sont titulaires en commun d'un droit de propriété sur un bien ou un ensemble de biens, sans aucune division matérielle.

L'indivision est un mode de gestion du foncier qui peut présenter un intérêt pour acquérir en commun des biens.

⇒ on parle alors d'indivision conventionnelle.

Quels avantages à recourir à l'indivision ?

Quels inconvénients ?

L'achat en indivision permet un financement, un entretien et une gestion du bien acquis qui peut sembler plus aisée au premier abord. La quote-part de chacun dans le bien est fixée lors de l'achat.

L'achat en indivision présente une grande simplicité de départ. Ensuite, le fonctionnement d'une indivision peut se révéler complexe :

⇒ Toutes les décisions doivent être prises à l'unanimité, c'est la règle absolue.

Le risque de mésentente doit donc être bien évalué. Le plus souvent, l'achat d'un logement en indivision est effectué par deux personnes non mariées, vivant en couple, ce qui limite le nombre de participants.

⇒ Chaque indivisaire est tenu d'une partie des dettes de l'indivision

⇒ Le régime juridique de l'indivision est par essence un état provisoire.

La loi dispose comme principe que « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ». Chaque propriétaire (appelé indivisaire) peut, à tout moment, imposer à l'autre de vendre le bien pour en partager le prix : on parle alors d'action en partage.

La signature d'une **convention d'indivision** peut permettre de stabiliser l'indivision.

Sous peine de nullité, cette convention est établie par écrit. Elle décrit le bien indivis et indique la quote-part de chaque indivisaire. Publiée au bureau des hypothèques, cette convention doit être rédigée par acte notarié. Elle peut être conclue pour une durée maximum de cinq ans. Pendant la durée de la convention d'indivision et sauf circonstances exceptionnelles, personne ne peut exiger la vente pour obtenir sa part.

La convention est renouvelable sur simple accord des indivisaires. Ceux-ci peuvent même prévoir qu'elle se renouvellera par tacite reconduction. Cette convention permet aussi d'organiser la vie de l'indivision, notamment de répartir les dépenses. Un gérant peut même être nommé par les indivisaires, choisi ou non parmi eux. Si vous occupez seul un bien indivis, vous pouvez être redevable d'une indemnité d'occupation aux autres indivisaires.

Par ailleurs, sachez que si vous voulez vendre votre part à un étranger à l'indivision, les autres indivisaires ont un droit de préemption. Il faut donc leur proposer l'achat par priorité en suivant une procédure spéciale. Les parts de l'indivision peuvent être cédées, hypothéquées ou démembrées. En cas de vente, les autres indivisaires bénéficient d'un droit de préemption.

Enfin, l'indivision n'est pas toujours une situation choisie volontairement. C'est le cas chaque fois que vous héritez avec d'autres personnes (on parle alors d'indivision successorale), mais aussi si vous êtes divorcé et que la communauté n'est pas encore partagée : il s'agit alors d'indivision post-communautaire.

L'indivision se gère par l'intermédiaire d'un notaire.



2-6

La copropriété

Le régime de la copropriété est régi par la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

La copropriété est un mode de gestion d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots (on parle alors d'allotissement) comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Le régime de la copropriété requiert la désignation d'un syndic et l'élection d'un conseil syndical. La tenue d'une assemblée générale annuelle est obligatoire.

La copropriété se distingue :

– de l'indivision

L'indivision est considérée comme un ensemble sur le plan juridique dans lequel chaque indivisaire a une quote-part.

L'indivision doit désigner un représentant qui va agir au nom de celle-ci.

➔ dans l'indivision, contrairement à la copropriété, il n'y a pas de division du droit de propriété.

– de la SCI

Dans la SCI, les associés disposent de parts sociales au prorata des apports qu'ils ont effectués.

➔ contrairement à la copropriété, la SCI n'a pas de parties communes : elle n'est pas soumise aux règlements de la copropriété.

– du lotissement

Mode d'organisation d'un immeuble en lots, le lotissement vise à aménager de vastes surfaces qui seront ensuite revendues par lots.

Lorsque le terrain est divisé en parcelles, les propriétaires peuvent fonder entre eux une ASL³⁹ qui va déterminer les modalités de gestion des biens tels que les allées, espaces verts, voiries, etc.

Les règles de base de la copropriété : différencier les parties communes des parties privatives :

- est privatif ce qui est réservé à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- est commun ce qui profite à tous : les parties communes sont alors indivises entre tous les copropriétaires.

La distinction entre parties communes et privatives peut être aménagée par le règlement de copropriété.

Attention aux parties communes « spéciales » : les cloisons séparant deux lots privatifs sont présumées être mitoyennes.

Attention aux règlements de copropriété qui différencient les balcons, le gros œuvre, les ouvertures...

➔ En principe, tout ce qui n'est pas désigné comme partie privative par le règlement de copropriété sera considéré comme une partie commune.

Chaque copropriétaire possède une quote-part des parties communes (quantièmes).

Le règlement de copropriété est mis en œuvre par le syndic, aidé par le conseil syndical qui a une mission d'assistance.

➔ Il convient ici de prendre la mesure des risques de blocages liés à un règlement de copropriété mal rédigé.

39) ASL = Association syndicale libre



2-7

Indivision ou SCI ?

Il s'agit ici d'évoquer le mode d'acquisition du bien. Pour la gestion de ce bien, les associés, indivisaires ou copropriétaires doivent se conformer aux textes, tout en pouvant adapter ces éléments, voire coupler les statuts.

Quel mode d'acquisition choisir ?

Opter pour l'indivision apparaît la solution la plus simple car elle n'entraîne aucune formalité, mais elle peut être source de complications au bout de quelques années....

En regard, la SCI offre une grande souplesse de gestion, mais exige un certain formalisme.

Les limites de l'indivision

Le principe de l'indivision est simple : les indivisaires achètent tous ensemble, et ont tous les mêmes droits.

Gestion à l'unanimité

En pratique, les problèmes apparaissent souvent en cas de grosses dépenses : s'il est nécessaire de changer la toiture et qu'un des indivisaires s'y oppose, faute d'argent, les relations peuvent sérieusement se détériorer... en même temps que le bien lui-même !

Pour faciliter la gestion du bien et éviter une réunion de famille à chaque décision à prendre, les indivisaires peuvent nommer un représentant et lui donner certains pouvoirs de décision

La désignation de ce mandataire doit être faite à l'unanimité.

Nul n'est tenu de rester dans l'indivision

Même s'il s'agit d'un achat en famille, il faut envisager les cas de mésentente. Or, nul n'est tenu de rester dans l'indivision. Ce postulat d'ordre public prime sur tout contrat privé : il n'est pas possible d'y faire échec par un « pacte d'indivisaires ».

Il suffit qu'un seul veuille vendre pour que les autres soient obligés d'en faire autant. C'est souvent ce qui se produit après le décès d'un des indivisaires, lorsque les nouveaux héritiers ne souhaitent pas partager la jouissance (et les frais) d'une maison avec les autres indivisaires. Les familles recomposées posent ces problèmes sous des angles nouveaux.

Il est aussi envisageable « d'organiser l'indivision » et de prévoir la possibilité de décider que, par convention, la vente du bien ne pourra être demandée.

Compter avec les conjoints

Si un indivisaire est marié sous un régime de communauté et finance l'achat avec des biens communs, son conjoint est indivisaire : son accord sera nécessaire pour toute décision...

Financer l'achat avec des biens propres (« clause de remploi ») permet de maintenir à l'écart les conjoints éventuels. Toutefois, lors du décès d'un indivisaire, son conjoint, en tant qu'héritier, risque fort d'entrer dans l'indivision, s'il n'y a pas un testament prévoyant exactement la répartition des biens.

SCI : S'organiser pour durer

Créer une SCI revient à créer une société qui achète le bien, grâce aux apports de ses membres (deux au minimum, même mariés) ou à crédit. Son principal intérêt est d'échapper à la précarité de l'indivision.

Ce mécanisme offre de nombreux avantages : il permet, dans les statuts, d'exclure la règle de l'unanimité et de fixer des règles différentes, facilitant donc la gestion.

De même, la SCI permet de transmettre « en douceur » à ses enfants les parts qui la constituent à hauteur de 50 000 € par parent tous les dix ans ; la valeur de la part transmise sera calculée sur une valeur nette, c'est-à-dire déduite, le cas échéant, du passif (emprunt bancaire, compte courant d'associé).



La liberté offerte par l'aménagement des statuts

Tout le fonctionnement de la société est régi par ses statuts, qui organisent la répartition du pouvoir entre les différents associés.

Ils sont essentiels car ils définissent les conditions de nomination et de révocation du gérant et l'étendue de ses pouvoirs (il peut avoir la latitude de prendre certaines décisions seul et/ou l'obligation d'en soumettre d'autres à un vote à la majorité, voire à l'unanimité).

Fonctionnement

Puisqu'il s'agit d'une personne morale, il faut faire vivre la SCI : elle doit être dotée d'un compte bancaire, d'une comptabilité ; il faut tenir des assemblées générales, publier un bilan et effectuer une déclaration fiscale annuelle.

Si les statuts sont bien rédigés, la gestion est aisée. Il est possible de prévoir des versements réguliers à la caisse de la société permettant de régler, au prorata du nombre de parts, les dépenses courantes que le gérant effectue (il rend compte de ses actes lors de l'assemblée annuelle).

Les dépenses et bénéfices éventuels sont répartis, en principe, au prorata de la détention des parts dans la société : un associé détenant 30 % des parts recevra 30 % des bénéfices. Mais les statuts peuvent décider d'une répartition différente : par exemple, une répartition égalitaire entre les associés. La seule limite est la « clause léonine » : une clause qui attribuerait à un associé la totalité des bénéfices, ou le dispenserait de participer à toute perte, serait réputée non écrite !

Vis-à-vis des tiers, tout acte d'un seul gérant (même s'il y en a plusieurs) engage la société dans son ensemble : il n'est donc pas possible de s'opposer au paiement d'une dépense effectuée par un gérant, sous prétexte que les autres n'en étaient pas avertis.

Cession de droits sociaux

Contrairement à l'indivision, la SCI n'est pas ouverte. Un associé peut vendre ses parts sociales, mais il ne peut exiger la vente du bien lui-même.

De plus, les statuts régissent l'arrivée de nouveaux sociétaires dans la SCI, en prévoyant un agrément préalable par les associés présents.

De fait, les statuts de la SCI peuvent prévoir que même la vente des parts au conjoint de l'un des associés sera soumise à l'approbation des autres associés.

Cela permet de tenir à l'écart les éventuels enfants propres à ce conjoint. En cas de succession, les héritiers pourront conserver leurs parts ou les vendre, mais ne pourront ni exiger la vente du bien, ni vendre les parts à des « étrangers ».

La contrepartie de cette stabilité est l'absence de liquidité du patrimoine. L'associé qui veut se retirer de la SCI devra obtenir l'agrément de ses coassociés qui, sans pouvoir l'empêcher de sortir, peuvent s'opposer à l'acheteur prévu : ils devront alors soit proposer un autre acheteur, soit racheter eux-mêmes les parts.

S'ils n'ont rien proposé six mois après avoir été avertis du projet de la vente des parts, ils sont réputés avoir donné leur accord. Faute d'accord amiable sur le prix, celui-ci sera fixé par un expert désigné par tous les associés (incluant celui qui souhaite vendre) et, faute d'entente, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé.



2-8

Les bonnes questions à se poser sur les statuts juridiques

Chaque statut a ses raisons propres, ses avantages et ses inconvénients. Suivant les objectifs qu'on se donne et les modes de fonctionnement qu'on souhaite adopter, l'un ou l'autre ou une combinaison de plusieurs statuts sera plus intéressant. À partir d'une dizaine de questions qui reprennent la vie de la structure collective, de sa création à sa dissolution, les pages suivantes comparent les différents statuts détaillés dans ce chapitre. Il ne s'agit que des grandes lignes : pour choisir un statut, il est nécessaire de bien en comprendre les obligations et les conséquences en lisant la fiche correspondante et en se reportant aux exemples proposés plus loin :

- Témoignages, chapitre 5,
- Exemples de statuts, fiche 9-3.

Une idée force : pour le législateur, le mode de propriété « normal » est la propriété individuelle. La propriété collective pose la problématique du morcellement du droit de propriété et de sa répartition entre les différents propriétaires.

Le processus de décision quant à l'adoption de la forme juridique est parsemé de difficultés qui nécessitent temps, échanges et conseils...

L'annotation de statuts types permet de prendre la mesure des adaptations nécessaires à chaque projet : toute formule juridique est, par sa généralité, imparfaite. Seules les adaptations que réalisera votre conseil juridique vous permettront d'obtenir une pleine efficacité.

- Qui sont les prétendants à devenir associé ?
- Quel est le but commun qui les anime ?
- Quel est l'objet de la structure ? Quelle activité la société peut-elle exercer ?
- Quelle est la dénomination sociale choisie ?

- Quelle est la durée de vie de la société ?
- Quel est le siège social ?
- Fiscalement, quels sont les écueils à éviter ? Quel régime fiscal est possible ? L'option à l'IS présente-t-elle un intérêt ?
- Doit-on opter pour un capital fixe ou variable ?
- Les apports peuvent être réalisés sous des modalités très diverses : quelle est l'opportunité de chacune de ces options ?
- Quelle est la règle concernant la répartition des bénéfices et des pertes ?
- Quels sont les droits des porteurs de parts démembrées, indivises ?
- Quelles sont les conditions relatives aux cessions de parts sociales ?
- Qui peut être gérant ? Doit-il être salarié ? Quels sont ses pouvoirs ?
- Quelles sont les exigences légales minimales à respecter ?
- Quelles sont les modalités de convocation aux AG et les modalités de vote : quorum, majorité ?
- Quelle est l'évolution possible de la structure choisie ? La transformation est-elle aisée ?

Société à capital variable ou à capital fixe ?

Pour les GFA comme pour les SCI, il faut distinguer les sociétés à capital variable et celles à capital fixe.

Dans une société à capital variable, le retrait d'un associé et l'entrée de nouveaux associés sont facilités, puisqu'on évite les formalités de publicité sur le changement de capital. Les statuts fixent une fourchette à l'intérieur de laquelle le capital peut varier. Sortir de cette fourchette oblige à modifier les statuts. Le droit de retrait de l'associé est facilité sur le plan des formalités à accomplir, dès lors que le capital varie dans les limites fixées par les statuts.



Pour limiter l'entrée de nouveaux sociétaires, les statuts peuvent prévoir l'exercice de clauses d'agrément.

En revanche, il n'existe aucun moyen d'empêcher un apporteur de parts de quitter la société à capital variable. Aussi, pour limiter les risques de déstabilisation de la société, les statuts peuvent fixer une durée minimale d'engagement. Ceci doit être renforcé par un engagement moral au départ. Il est possible de prévoir un délai de préavis à respecter par l'associé qui entend se retirer. Dans toute hypothèse, il ne doit pas mettre la société dans une situation difficile.

Dans le cas d'une société à capital fixe, l'engagement des sociétaires est plus stable, et donc fragilise moins la situation financière de la société.

Toutefois, l'aménagement des règles relatives au retrait d'un associé nécessite une bonne anticipation humaine et financière de ce moment particulier dans la vie d'une société: les expériences présentées dans ce guide sont sur ce point particulièrement intéressantes.

Coupler plusieurs statuts pour un même projet ?

Par « couplage de statuts », on entend la combinaison de différents statuts juridiques. Lorsqu'un porteur ou une porteuse de projet (ou un groupe) souhaite mettre en place un projet alliant plusieurs activités (achat de foncier, activités agricoles, projet associatif, prestations de service) aucune forme juridique existante ne correspond à tous ces objets sociaux à la fois. Il est donc possible, voire nécessaire, pour ne pas dénaturer le projet initial, de combiner plusieurs statuts juridiques.

L'exemple du projet « À petits pas » à Ruisseauville (62)⁴⁰ est assez parlant (voir fiche 5-11):

Au démarrage du projet, une ancienne équipe du MRJC⁴¹, dont les membres sont engagés dans différentes associations, a souhaité créer un projet d'animation et de développement local.

Son intention est de faire vivre un lieu d'accueil et d'animation qui participe à la dynamique locale. Il s'agit de développer l'acquisition de savoir-faire, de favoriser une éducation à l'environnement, de mettre en valeur les atouts du milieu rural, de favoriser la créativité des personnes et les réalisations collectives.

La démarche est très progressive, avec, en premier lieu, l'achat d'une maison. Cet achat a pu se réaliser grâce à l'apport financier d'une quarantaine de personnes du réseau et de la famille. Cette somme a été mobilisée dans un délai très court et certaines personnes ont également apporté leur aide bénévole à l'aménagement du lieu.

Une SCI pour la propriété du lieu et une association loi 1901 pour la gestion des activités ont été créées. Les six personnes d'origine (trois couples) mettent le projet « À petits pas » au cœur de leurs préoccupations, (même si chacun et chacune a des activités professionnelles et militantes extérieures) avec pour intention de créer, à plus ou moins long terme, leurs emplois. C'est une montée en puissance très progressive et prudente, comme le nom de l'association l'indique, car l'équipe souhaite garder la maîtrise de son projet.

Comme le montre cet exemple, il y a eu couplage de statuts entre une SCI, pour faciliter l'acquisition du lieu et une association pour gérer les activités du projet. Actuellement, une réflexion est menée pour ajouter à cet ensemble une structure commerciale.

De manière plus générale, les structures juridiques ainsi créées peuvent donc être :

- des SCI ou GFA, pour l'achat de foncier bâti ou non,
- des exploitations individuelles, Gaec⁴², EARL⁴³, SCEA, comme support d'activités agricoles,
- des SARL⁴⁴, SA⁴⁵ (plus rares) pour les activités commerciales,
- des associations loi 1901, pour les activités à but non lucratif,

40) Voir sur le site <http://apetitspas.free.fr/>

41) MRJC = Mouvement rural de la jeunesse chrétienne

42) Gaec = Groupement agricole d'exploitation en commun

43) EARL = Exploitation agricole à responsabilité limitée

44) SARL = Société anonyme à responsabilité limitée

45) SA = Société anonyme



- des Scop⁴⁶, (sociétés coopératives de production ou coopératives d'emplois et d'activités) pour des combinaisons de différentes activités réalisées de manière collective.

Chaque structure a ses avantages et ses inconvénients. À défaut d'un statut unique, le couplage de statuts a l'avantage d'adapter les moyens à des objectifs initiaux sans en changer la nature.

Autre avantage, cette complexité permet des engagements de nature différente et à dimension variable selon les hommes et les femmes concernés :

- salariés d'association et/ou de SARL et/ou de Scop,
- associés-salariés dans une Scop,
- associés non salariés,
- bénévoles associatifs...

Dans l'exemple du projet « À petits PAS », l'engagement de bénévoles dans l'aventure a été et est encore un facteur de réussite.

Pour plus d'informations, nous vous renvoyons à la lecture de l'étude « Couplage de statuts juridiques entre une association et une société de droit commercial : une voie pour les projets d'utilité sociale et solidaire ? » de l'Union Peuple et culture, réalisée par Oxalis et Relier, en novembre 2001. Elle est disponible sur le site de Relier⁴⁷.

Les rapports de pouvoir et d'argent

Le titre peut sembler ambitieux et prétendre régler les rapports de pouvoir et d'argent en quelques lignes serait un pari fou. Pourtant, il est important d'évoquer ces questions, au sein même des collectifs constitués.

Souvent, le groupe porte des valeurs qui tendent à nier l'existence de ces deux composantes : « Tous les Hommes sont égaux, et ont donc le même pouvoir » ; « L'argent n'amène aucune différence entre nous ! ». Trop souvent, c'est la morale tacite d'un groupe. Pourtant, au sein d'un collectif, il est important de nommer ces valeurs afin de vérifier leur pertinence et leur partage par les autres membres...

L'argent est nécessaire dès lors qu'on projette d'acquérir un lieu, de le rénover ou d'y développer des activités. Comment échanger et se mettre d'accord sur sa gestion, son absence ou son inégale répartition ? Cela n'est pas chose aisée au sein d'un groupe naissant dont les membres ne se connaissent pas réellement dans la concrétisation d'un projet. Ces données sont très importantes notamment dans la réflexion qui porte sur le choix du statut juridique à adopter : la dimension collective ne doit pas laisser apparaître les germes potentiels d'une mésentente qui peut entraîner l'acte de mort du projet.

Le pouvoir est aussi constamment présent au sein de chaque groupe humain⁴⁸. Le groupe qui se constitue va lui-même organiser le pouvoir par la répartition des fonctions ou des tâches (gérance, usage du lieu, location...).

Il est important de débattre ces questions, pour qu'un groupe ait pleinement conscience de leur importance et accède à un niveau d'accord qui lui permette de fonctionner.



46) Scop = Société coopérative ouvrière de production

47) http://www.relier.info/article.php3?id_article=12

48) en fonction des personnalités, des positions sociales, des sexes, des relations préexistantes, etc.

2-9

Les aspects sociaux et fiscaux des statuts

Les fiches suivantes présentent les aspects sociaux et fiscaux des GFA et SCI collectifs et solidaires. Nous ne nous attarderons pas sur la fiscalité associative. En effet, une association qui porterait tant le patrimoine que les activités d'un projet verrait la question de la fiscalité beaucoup plus marquée par ses activités que par la gestion du patrimoine.

Être ou ne pas être à la TVA ?

Les règles relatives à la TVA sont singulières et complexes.

L'assujettissement à la TVA peut être obligatoire ou optionnel. S'il est optionnel, le choix d'y être assujetti est irréversible.

Financièrement, il est intéressant d'être assujetti à la TVA si on en verse davantage à ses fournisseurs qu'on en collecte auprès de ses clients, car on ne reverse à l'Etat que la différence entre les deux (la valeur ajoutée); ainsi un GFA qui engage des travaux de rénovation versera de la TVA aux artisans qu'il paye. S'il n'est pas assujetti à la TVA, il ne sera pas remboursé de la TVA qu'il a versée. S'il est assujetti, il calculera la différence entre ce qu'il a versé et ce qu'il a reçu, et reversera l'excédent perçu, ou sera remboursé par l'Etat en cas de solde négatif.

On distingue la TVA immobilière, qui s'applique aux transactions, et la TVA qui s'applique à l'activité de gestion (sur les loyers et les charges).

La TVA immobilière vient en conflit avec les droits d'enregistrement qui s'appliquent à toute mutation immobilière: selon les cas, tel ou tel impôt sera exigible.

GFA & TVA

Les apports passibles de la TVA immobilière sont :

- les apports d'immeubles bâtis à destination agricole,
- les terrains sur lesquels ces bâtiments sont construits,
- les installations incorporées aux bâtiments si elles ne peuvent être détachées sans être détériorées ou entraîner la détérioration de l'immeuble qui en constitue le support.

Ces apports rentrent dans le champ d'application de la TVA immobilière, qu'ils aient lieu lors de la création du GFA ou dans le cadre d'une augmentation de capital.

Quels sont alors les droits exigibles ?

La taxe de publicité foncière vient s'ajouter automatiquement à la perception de la TVA immobilière: cette taxe est à la charge du GFA.

La TVA immobilière sera à la charge de l'associé apporteur: les modalités de calcul de la TVA, comme les exonérations spécifiques doivent être appréciées dans chaque groupement.

► *Notez ici que la possibilité pour un GFA d'opter pour l'assujettissement à la TVA dépend du mode d'exploitation des terres.*

Le GFA est bailleur: assimilé à un bailleur d'immeubles ruraux, le GFA peut opter pour l'assujettissement à la TVA sous réserve de remplir plusieurs conditions (les bâtiments d'habitation sont exclus, le bail doit être enregistré, le preneur doit être assujetti à la TVA, l'option pour l'assujettissement à la TVA doit être globale c'est-à-dire concerner tous les bâtiments et terres agricoles appartenant au bailleur et affermés à des exploitants assujettis.



Le choix de l'option pour la TVA dépendra donc de deux critères :

- d'une négociation avec le preneur, qui a intérêt ou non à payer de la TVA
- de l'intérêt que le GFA trouve à être assujéti.

Le GFA exploite en faire valoir direct : les modalités sont identiques à celles de tout exploitant personne physique.

SCI et TVA

Certains apports dans les SCI peuvent être soumis à la TVA, soit en raison de leur nature, soit en raison de la personne de l'apporteur : la TVA est due si l'apporteur est un professionnel loueur, pour les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles.

Sont ici visés les apports de terrains à bâtir nus ou tout bien assimilé (les terrains recouverts de bâtiments destinés à être démolis, les immeubles inachevés, les droits de surélévation d'immeubles préexistants...).

L'imposition d'un GFA ou d'une SCI

Cette fiche traite principalement de la transparence fiscale : c'est le régime le plus répandu au niveau des GFA ou SCI collectifs et solidaires. Les sociétés peuvent être soumises à deux catégories de règles différentes pour la détermination de leur revenu imposable.

GFA ou SCI non soumis à l'impôt sur les sociétés

- la société est assujétiée suivant les règles du revenu foncier. Seuls les associés seront imposés fiscalement sur les revenus dégagés par la société.

Trois phases sont susceptibles d'entraîner des conséquences sur le plan fiscal :

- ⇒ l'apport d'un bien à la création de la société,
- ⇒ l'imposition des revenus fonciers en cours de vie sociale,
- ⇒ la dissolution de la société.

Les droits d'apport sont fonction de la nature du bien apporté, de la forme sociale choisie et des modalités de réalisation de l'apport. Par ailleurs, l'apport de bien foncier peut bénéficier de mesures fiscales préférentielles : par exemple, le GFA bailleur à long terme sera privilégié sur le plan fiscal. Cela dépend essentiellement :

- de la nature du bien apporté : numéraire, mobilier, immobilier...
- de la forme sociale choisie : SCI ou GFA
- des modalités de réalisation de l'apport : pleine propriété, jouissance, usufruit, nue-propriété, indivision, à titre pur et simple, à titre onéreux...

► *Ces aspects sont abordés de façon générale au regard des exigences de lisibilité d'une part et d'évolution de la fiscalité d'autre part. Le but n'est pas ici de parvenir à anticiper le coût fiscal de votre opération mais d'en apprécier les aspects majeurs.*

Pourquoi cette imposition ? Sur le plan fiscal, l'apport d'un bien à la société opère un changement de patrimoine : du patrimoine de l'associé au patrimoine de la société, le droit d'apport est un droit de mutation.

L'imposition des revenus fonciers en cours de vie sociale se réalise au niveau des associés. La société n'est pas imposable en tant que telle. Le montant des sommes à déclarer par les associés va varier selon leurs droits dans le résultat de la société : la clé de répartition des bénéfices et des pertes sociales peut être déconnectée de la fraction détenue par les associés dans le capital social.

Chaque associé va intégrer dans ses revenus sa quote-part des profits réalisés par la société, même en l'absence de distribution.

L'intérêt de la structure réside plus dans les déficits sociaux : l'associé pourra alors imputer ces déficits sur son revenu imposable... Le but d'une SCI est souvent d'être déficitaire ! forte de ce constat, l'Administration fiscale limite ces déductions à un montant annuel plafonné dans des conditions spécifiques. Des régimes particuliers existent en fonction du lieu de situation de l'immeuble et de son utilisation.



► Attention

Lorsqu'un GFA est bailleur, les revenus distribués aux associés sont des revenus fonciers.

À l'inverse, le GFA exploitant est soumis au régime des bénéfices agricoles, en fonction du montant total des recettes réalisées par la société.

La dissolution de la société entraîne la perception d'un droit fixe. Elle peut, de plus, poser le problème de l'imposition des plus-values latentes sur la valeur des droits sociaux. Cf. L'imposition sur les plus-values page suivante.

GFA ou SCI soumis à l'impôt sur les sociétés

- sur option ou par obligation liée à son statut ou à son activité, la société doit appliquer les règles relatives aux bénéfices industriels et commerciaux.

L'assujettissement obligatoire à l'IS résulte de l'exercice d'une activité commerciale : par exemple, la location meublée pour une SCI ou encore le fait de donner à bail un immeuble à destination industrielle, artisanale ou commerciale.

L'option d'assujettissement à l'IS doit être réfléchie. Irrévocable, elle doit résulter d'un accord unanime des associés. Il est judicieux d'opter pour l'IS lors de la création de la société : deux arguments vont en ce sens. L'option post-crédation entraîne une chaîne de conséquences fiscales...

- l'option à l'IS en cours de vie sociale est assimilée à une cessation d'activité. Les plus-values et bénéfices non encore taxés seront alors imposés.
- les plus-values seront imposées immédiatement, sauf à pouvoir bénéficier de reports d'imposition pour les plus-values latentes constatées lors de l'option : sur le bénéfice de ces dispositions, les lois de finances posent des critères évolutifs.

Quel peut être l'intérêt pour une SCI d'opter pour l'IS ?

Lorsqu'une SCI est soumise à l'IR, les associés devront intégrer dans leurs revenus imposables les bénéfices de la société, indépendamment de leur distribution ! À l'inverse, dans une SCI sou-

mise à l'IS, les associés ne seront imposés que sur la part des bénéfices effectivement distribués : les associés voient un avantage à renforcer les fonds propres de la société. Toutefois, en cas de passif social, les associés ne peuvent imputer les pertes sur leurs revenus. Un autre avantage de l'IS est celui qui consiste à assimiler la rémunération versée à un associé salarié à une charge déductible du revenu fiscal pour la société : cette technique permet d'abaisser la pression fiscale tout en assurant une couverture sociale à l'associé bénéficiaire.

De plus, la société soumise à l'IS doit se conformer aux obligations comptables et fiscales des sociétés commerciales : *en pratique, ce choix est rare !*

L'imposition sur les plus-values

Qu'est-ce qu'une plus-value ?

En cours d'activité sociale, une société peut être amenée à céder certaines immobilisations, tel un immeuble, des terres. Dans le cadre de structures de gestion du foncier, ces opérations sont quasiment toujours génératrices de plus-values soumises à un traitement fiscal particulier.

Le régime fiscal des plus-values n'est pas uniforme. Dans toute société, le traitement des plus-values à long, moyen et court terme est différent. Pour un GFA, la réponse est différente selon qu'il s'agit d'un GFA bailleur ou exploitant en faire-valoir direct.

Par exemple, si le GFA est bailleur : les plus-values sur cession de parts sociales seront imposables selon le régime des plus-values d'immeubles agricoles. À l'inverse, si le GFA est exploitant : les parts cédées peuvent être assimilées à des éléments de l'actif professionnel de l'associé cédant et bénéficier d'un régime fiscal spécial.

La valeur de la plus-value est égale à la différence entre la valeur de cession et la valeur comptable nette des biens.



Dans une SCI, une plus-value de nature immobilière peut naître soit d'un apport, soit d'une cession de droits sociaux ou encore de la vente de l'immeuble social. Le régime fiscal dépendra alors de la nature de la société civile, de la qualité de l'associé et du type d'opération générant la plus-value.

► *Il faut prendre la mesure des nombreux régimes particuliers régissant le traitement des plus-values...*

Statut social des gérants ou gérantes de GFA et SCI

Il convient d'envisager globalement le statut du gérant : est-il salarié pour ses fonctions ou simplement indemnisé ? Notons que la Cour de cassation a considéré que le mandat de gérance est incompatible avec la perception d'allocations retraite. Si la rémunération de la fonction de gérant est faible, il est plus prudent de la déclarer comme indemnité et non en salaire.

La qualité et les pouvoirs de la gérance dans les groupements fonciers sont déterminés soit par référence aux dispositions légales applicables aux sociétés civiles, soit par renvoi aux statuts du GFA.

En effet, l'article L. 322-12 du Code rural fait simplement référence à la qualité de gérant statutaire qui est réservée « aux associés exploitants de fonds appartenant au groupement, lorsque le GFA met en valeur directement les biens constituant son actif social. ».

L'organisation de la gérance doit assurer la représentativité des intérêts du groupement. L'instauration d'un collège de gérants permettra d'assurer une action en conformité avec les objectifs définis par le groupement. La détermination des pouvoirs et des responsabilités respectives des gérants doit tenir compte de la nécessité de veiller à constituer un pôle efficace, mais également stable du point de vue politique.

► *Attention à l'appréciation de la qualité de gérant par les tribunaux.*

Dans un arrêt de la chambre sociale du 28 novembre 1991, la Cour de cassation a précisé qu'une personne

exerçant une activité principale de nature commerciale, gérante statutaire minoritaire non salariée d'un GFA exploitant un domaine s'étendant sur deux communes, doit être affiliée et cotiser à l'assurance maladie et vieillesse du régime des exploitants agricoles.

En 1997, la Cour de cassation s'est prononcée sur le cumul d'une prestation de vieillesse avec les fonctions de gérance d'un GFA exercée à titre bénévole. Elle a considéré que le gérant d'un GFA bénéficiaire du service d'une « pension vieillesse » doit cesser son activité même bénévole et ne peut invoquer le fait que les cotisations dont il était redevable étaient assises sur le revenu cadastral, car le caractère non salarié de cette activité ne lui retire pas sa nature professionnelle.

Par ailleurs, un arrêt de la chambre commerciale, visant l'article 885 N du CGI, a qualifié de professionnels les biens nécessaires à l'exercice à titre principal d'une profession : selon cette jurisprudence, un contribuable ne peut classer dans son patrimoine professionnel les parts d'un GFA dont l'exploitation est confiée à des tiers et dont il est gérant, car il ne peut prétendre exercer en cette qualité une profession qui constituerait l'essentiel de son activité économique.

2-10

En guise de synthèse...

Vous trouverez, dans la page suivante un tableau comparatif des différentes possibilités de gestion collective de la propriété (SCI, GFA, Association loi 1901, Copropriété et Indivision)

Ce tableau pose les questions essentielles liées à chacune des options.



	SCI	GFA	Association loi 1901	Copropriété	Indivision
Quel objet ?	Mettre en commun des biens immobiliers pour en partager les bénéfices	Id. SCI, mais biens à usage agricole uniquement ou destinés au logement de l'exploitant ou de sa famille	Toute activité sans but lucratif 49	Achat en commun	Achat en commun ou indivision post-successorale
	Objet spécifique défini dans les statuts écrits				
Qui peut en faire partie ?	≥ 2 personnes physiques ou morales	≥ 2 personnes physiques. Quelques exceptions pour des personnes morales	≥ 2 personnes physiques ou morales	≥ 2 personnes physiques ou morales	≥ 2 personnes physiques ou morales
	les locataires peuvent être membres				
Qu'est-ce que chacun : – apporte ? – possède ?	Chaque associé apporte des biens immobiliers ou numéraire (argent) dont la propriété est transférée à la société. L'ensemble de ces biens constitue le capital social. Ce capital est divisé en parts sociales égales. Chaque associé reçoit un nombre de parts sociales correspondant à la valeur de son apport.		Toute personne peut effectuer des apports avec droit de reprise, et des dons de biens meubles de valeur limitée (dons manuels). Les donateurs ne peuvent pas récupérer leur don, même à la dissolution.	On ne parle pas ici d'apport, mais les copropriétaires financent l'achat de leur partie privative et des millièmes associés des parties communes	Sauf convention contraire, quels que soient les apports de chacun, les parts sont réparties à égalité.
Quels statuts ou quels écrits et démarches obligatoires ?	Les statuts écrits et déposés précisent l'objet de la société, la durée, le montant du capital et des parts, les règles de fonctionnement... Ils précisent aussi si le capital est fixe ou variable. Les statuts doivent être signés devant notaire sauf s'il n'y a que des apports en numéraire.		Les statuts écrits et déposés en préfecture précisent les règles de fonctionnement.	Acte sous seing privé rédigé par le syndic de copropriété	Acte notarié obligatoire. La convention d'indivision est facultative, mais précise la part de chacun, la durée de l'indivision...
Quelles acquisitions ?	Biens immobiliers, à usage privé ou professionnel.	Biens immobiliers destinés à un usage agricole. Le GFA peut être exploitant ou donner ses terres à bail.	Seulement les biens immobiliers indispensables à son objet ou à son fonctionnement.	Tout bien immobilier.	Tout bien immobilier.
Quels bénéfices et risques pour les associés ?	Les bénéfices peuvent être partagés entre les associés ou mis en réserve. La responsabilité financière est illimitée.		Les bénéfices réalisés ne peuvent pas être partagés. La responsabilité financière est portée par les dirigeants en cas de faute de gestion.	Répartition en fonction des tantièmes dans la copropriété.	L'entretien et les dettes sont répartis en fonction des parts.
Qui gère ?	Un gérant nommé dans les statuts ou en AG, associé ou non, à l'exception des GFA exploitants.		Les dirigeants définis par les statuts (généralement le président et le bureau) ou les personnes à qui la gestion est déléguée (il peut s'agir de salariés).	Les copropriétaires ou un syndicat de copropriété.	Les indivisaires
Comment sont prises les décisions ?	Par l'AG ou par consultation écrite. Certaines décisions exigent l'unanimité.		En fonction de ce qui est défini par les statuts (généralement par le CA et par l'AG).	En fonction des tantièmes de copropriété.	Décisions prises à l'unanimité.
Comment sont attribués les pouvoirs ?	Le plus souvent 1 part = 1 voix, mais cette règle peut être modulée pour limiter les pouvoirs des plus gros apporteurs.		Défini dans les statuts ; le plus souvent, 1 personne = 1 voix, mais c'est complètement libre !		1 personne = 1 voix.
Comment ça se passe si quelqu'un veut vendre ses parts ?	Si capital variable, sortie facile de l'associé. Agrément obligatoire des associés pour le nouvel associé.		Les conditions de reprise des apports sont prévues par une convention avec l'apporteur.	Nécessité de modifier le règlement de copropriété.	Droit de préemption des autres indivisaires.
	Droit de préemption au fermier.				
Quand y a-t-il dissolution ?	À la date prévue par les statuts (sauf prorogation) ou à la fin de l'objet. Par décision d'AG ou du tribunal compétent.			Au terme du contrat.	Partage sur demande d'un des indivisaires, sauf convention.

49) Attention au régime particulier des associations loi de 1907 en Alsace Lorraine. Celles-ci peuvent avoir un but lucratif, avec partage des bénéfices entre les associés. La seule conséquence sera fiscale car l'association payera des impôts sur le revenu foncier

2-11 Les outils de finance solidaire de Terre de liens

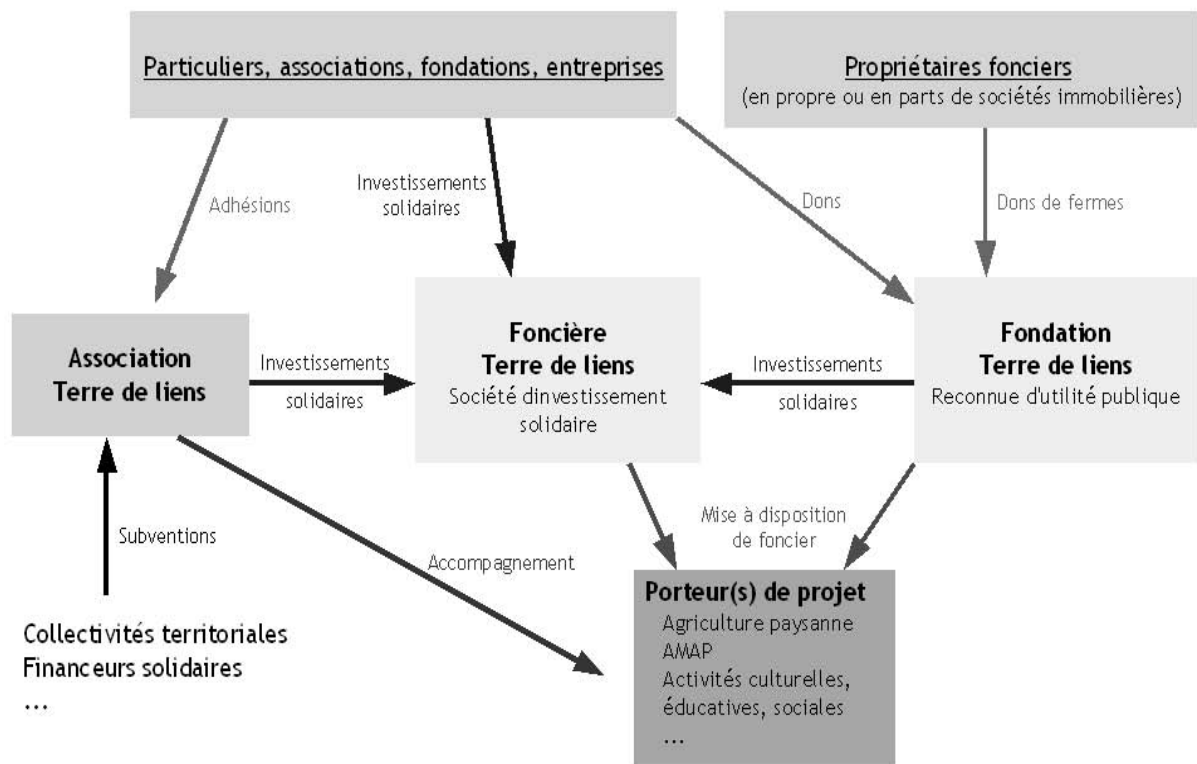
Depuis son origine, l'association Terre de liens s'est voulue plus qu'une association d'accompagnement pour l'accès collectif et solidaire au foncier. Ses membres fondateurs ont tout de suite envisagé d'aller plus loin en créant des outils de finance solidaire à l'usage de toutes les personnes qui souhaitent faire sortir la transmission du patrimoine foncier rural des mécanismes spéculatifs du marché et faciliter l'accès au foncier pour les porteurs de projet en milieu rural. La réflexion sur ces outils, menée en collaboration avec La Nef¹, est aujourd'hui (janvier 2007) en partie concrétisée.

Schéma général de fonctionnement des outils

La Foncière Terre de liens existe depuis décembre 2006 et une Fondation va prochainement être créée. Leurs objectifs sont les suivants:

- Permettre l'installation et le maintien de porteurs de projets d'activités rurales et agricoles, en évitant l'endettement lié à l'acquisition du foncier.
- Faciliter la transmission des lieux en limitant l'usage à la période d'activité, tout en garantissant aux usagers des lieux la disponibilité du foncier et du bâti tant qu'ils exerceront une activité respectant la charte de Terre de liens.

Les outils financiers de Terre de liens



1) La Nef : société financière coopérative qui propose des outils bancaires solidaires à destinations de projets éthiques (agriculture biologique, commerce équitable, énergies renouvelables...). La Nef est partenaire du projet Terre de liens.



La Fondation Terre de liens

Cette fondation, reconnue d'utilité publique, aura pour objet de recueillir des dons de fermes et de terres afin de sortir ces biens du marché spéculatif et de permettre l'installation d'activités durables sur les territoires en les mettant à disposition de porteurs de projet allant dans le sens de la charte de Terre de liens.

Elle récoltera également des dons en argent qui lui permettront de soutenir des projets locaux en prenant des parts dans des SCI ou dans la Foncière.

Les démarches pour obtenir la reconnaissance d'utilité publique sont en cours. D'après nos informations, elles devraient durer environ un an à l'issue duquel la Fondation Terre de liens sera créée.

La Foncière Terre de liens

La Foncière, dont les statuts ont été déposés en décembre 2006, est un outil national mais son fonctionnement s'articule autour de projets locaux : elle acquiert des lieux sur lesquels existent un projet et une dynamique locale en soutien à ce projet. Appuyés par l'équipe régionale de Terre de liens, les groupes locaux ont pour rôle de participer à la mobilisation de l'épargne solidaire au moment du montage de l'opération et de suivre et soutenir ensuite les activités sur le lieu.

La Foncière a pour objectifs spécifiques de :

- Permettre à des propriétaires de transmettre en conciliant trois volontés :
 - soutenir l'installation de porteurs de projet agricoles et ruraux en acceptant de transmettre leur bien à sa valeur économique, en ayant la garantie qu'il ne fera pas l'objet d'une revente spéculative par la suite ;
 - avoir la garantie que le lieu sera mis à disposition de projets ruraux durables, et ce sur le long terme ;
 - transmettre leur patrimoine immobilier sans priver leurs ayant-droits de la possibilité de réinvestir ailleurs leur patrimoine financier.

- Permettre à tout un chacun (particulier, entreprise, association, fondation, etc.) d'investir, pour une durée éventuellement limitée, son épargne, pour soutenir des projets ruraux et durables.

L'organisation de la Foncière

La Foncière est une société en commandite par actions (SCA), qui réunit des commanditaires (les actionnaires, qui apportent le capital) et un commandité (le gérant, garant du projet fondateur). Le commandité est constitué des trois acteurs à l'initiative du projet :

- L'association Terre de liens
- La Nef, société financière coopérative
- Sjoerd Wartena, ancien paysan, impliqué dans les projets de Terre de liens depuis le début.

Le commandité assure la gestion de la société, sous le contrôle d'un conseil de surveillance, et avec l'appui d'un comité d'engagement. Ce dernier est composé de personnes qualifiées dans le domaine de la gestion de patrimoine immobilier rural et agricole (par exemple un représentant des acteurs de la préservation de l'environnement et/ou de l'agriculture durable, un représentant des usagers des lieux, un technicien de Terre de liens...). Il a un rôle de conseiller, notamment pour aider à choisir les projets soutenus par la Foncière. Le conseil de surveillance est composé d'actionnaires élus par l'Assemblée générale des actionnaires.

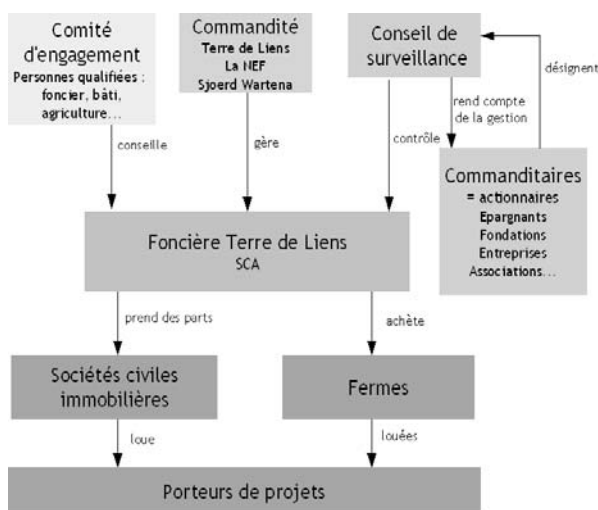


Schéma de fonctionnement de la Foncière



Les actions de la Foncière

1. Le rachat et la gestion de lieux dédiés à des projets ruraux durables

La Foncière se porte acquéreur de lieux dont elle conservera la propriété sur le long terme. Son statut de société aux mains d'organisations garantes du projet fondateur doit lui assurer une pérennité, qui permettra d'offrir des garanties sur le long terme, au-delà de ce que permet une SCI, gérée par des personnes physiques. L'organisation du marché des actions permettra le renouvellement des actionnaires sans mettre en péril le patrimoine foncier.

2. Le soutien à des SCI existantes

Certains projets sollicitent la Foncière pour compléter l'apport en capital de SCI existantes ou en formation. Désirant conserver une gestion locale du lieu, les porteurs de projets peuvent souhaiter faire appel à la Foncière pour qu'elle soit associée minoritaire d'une SCI locale.

Les SCI pourront également faire appel à la Foncière pour le rachat de parts d'associés souhaitant se retirer du capital de la SCI.

On pourra également imaginer le transfert de parts de SCI vers la Foncière, en échange d'actions de la Foncière, afin d'alléger la gestion de la SCI en limitant le nombre d'associés: des personnes au départ

impliquées, qui souhaiteraient prendre de la distance avec la gestion quotidienne du bien, tout en maintenant leur soutien financier, pourraient par cette démarche éviter les lourdeurs et blocages dans la gestion d'une société aux associés absents.

3. La collecte d'épargne

Au terme de quelque temps d'existence, la Foncière fera une demande d'autorisation à l'Autorité des marchés financiers (AMF) pour réaliser des appels publics à l'épargne. Cela lui permettra de communiquer largement sur les possibilités d'investissement solidaire proposées aux personnes souhaitant soutenir des projets ruraux durables.

Dans un premier temps, la collecte d'épargne se fait localement, à l'initiative des associations régionales et des groupes locaux chargés du montage des opérations foncières. Les porteurs de projets qui bénéficient de l'outil Foncière, sont soutenus par Terre de liens dans leur démarche de mobilisation des réseaux locaux pour réunir des capitaux sous forme d'actions dans la Foncière.

Le lien avec la Fondation : lorsque la Fondation sera créée, les personnes désireuses de soutenir l'acquisition d'un lieu par un don pourront passer par la Fondation qui prendra des parts dans la Foncière pour compléter l'apport permis par l'épargne solidaire.

	SCI	Foncière Terre de Liens
Niveau d'action	Local autour d'un projet ou territorial si c'est précisé dans les statuts.	Outil national mais ancré localement grâce aux groupes locaux liés à chaque projet.
Recherche d'associés	Parmi la famille, les voisins, les amis... Pas de possibilité d'appel public à l'épargne.	Les mêmes localement et en plus possibilité d'appel public à l'épargne.
Gestion	Gérant nommé dans les statuts ou en AG, associé ou non.	Gérant nommé par le commandité. Le même pour tous les projets.
Prise de décision	En AG des associés.	Par le commandité, garant de l'éthique.
Responsabilité des associés	Responsabilité indéfinie et solidaire proportionnelle aux apports.	Responsabilité limitée aux apports.
Mobilité / transmission des parts	Le cédant doit retrouver un repreneur ou une diminution du capital est à prévoir. Difficulté possible en cas de retrait d'un gros apporteur.	Mobilité plus facile due à l'organisation d'un marché des actions.
Revente du bien	Décision des associés.	Sauf cas exceptionnel, il n'y aura pas de revente des biens acquis par la Foncière.

Tableau récapitulatif : différence SCI / Foncière



2-12

La SAS

*Présentation et analyse par Axel de Terres
Communes (voir fiche 5-18)*

La forme juridique d'une SAS (Société par actions simplifiée) peut être une alternative intéressante pour la constitution de la propriété collective. Notamment pour tous ceux qui veulent faire appel à un soutien extérieur pour la réalisation de leur projet mais qui comptent également avoir recours à un emprunt à un moment ou à un autre de leur activité.

La SAS est une société de capital. C'est-à-dire, les associés sont des actionnaires qui, en achetant des actions, font un apport au capital de la société. Au pire des cas, les actions perdent toute leur valeur et les actionnaires ainsi leur apport. Mais aucun créancier ne pourra se retourner contre eux pour réclamer le remboursement de la dette de la société, ce qui serait le cas s'il s'agissait d'une société de personnes. Dans une SCI par exemple, chacun des sociétaires (même avec un apport minime) est entièrement, avec son patrimoine et son revenu personnel, responsable de la dette de la société.

La SAS est une forme juridique relativement récente. A l'origine conçue pour les grandes entreprises, elle s'adresse seulement depuis 1999 à l'ensemble des acteurs économiques. Aujourd'hui de nombreuses sociétés (SA, SCA, SARL...) se transforment en SAS pour profiter de la souplesse que le législateur a voulu apporter aux entreprises par cette réforme de loi suggérée par le medef.

C'est la grande liberté contractuelle qui a été accordée à la SAS qui la rend particulièrement intéressante pour la structuration de la propriété collective. La SAS est en effet la seule société dans laquelle les associés ont la possibilité d'organiser librement leur fonctionnement interne.

Toute personne physique ou morale (par exemple association, syndicat...) peut être sociétaire d'une SAS. Il n'y a pas de nombre minimum d'associés. Le capital est d'au moins 37 000 Euros. Au moment de la création, il doit être libéré (c'est-à-dire versé au compte de la société) de moitié, le reste devant l'être dans un délai de cinq ans.

La SAS est néanmoins soumise aux règles générales fixées par le Code de commerce. De nombreuses dispositions s'y appliquent de la même manière que pour toute autre société anonyme. Par exemple, elle doit se conformer aux procédures et formalités de constitution. Si les statuts ne prévoient pas (ou de manière trop imprécise) le règlement d'un conflit, c'est également le Code de commerce qui sera appliqué par les tribunaux.

La SAS (comme la quasi-totalité des sociétés en dehors des SA) est interdite de faire appel public à l'épargne. Légalement, on peut alors faire sa publicité seulement dans un cercle restreint de famille, d'amis ou de collègues de travail. On considère, que normalement le nombre de sociétaires ne devrait pas dépasser la centaine. Il existe toutefois des sociétés n'ayant pas le droit de faire appel public à l'épargne regroupant plus de mille associés sans que cela ait été réprimé. On peut légitimement espérer que les structures de propriété collective basées sur le soutien d'un grand nombre de sympathisants, ne seront pas poursuivies pour cette infraction. Le sens de l'interdiction vise à protéger les actionnaires d'un abus de leur confiance. Il faudra désormais veiller à les informer exhaustivement sur les droits et devoirs qu'implique leur soutien et notamment des règles spécifiques limitant leur pouvoir et le bénéfice de leurs actions.

D'autres inconvénients rendent la SAS moins intéressante pour des projets de petite envergure. Les sociétaires ont l'obligation de nommer un commissaire aux comptes, ce qui implique un coût annuel de 2000 à 4000 Euros. De plus, la société est assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS, 30% des bénéfices).

Les dispositifs statutaires

L'intérêt principal de la SAS est la grande liberté qu'elle offre dans la rédaction des statuts. Cela implique évidemment de s'y prendre avec soin.



En cas de conflit, c'est ce qui a été écrit dans les statuts qui sera appliqué. D'où l'importance d'être précis et de ne rien oublier.

On peut s'accorder le concours d'un avocat spécialisé. Les tarifs sont très variables, mais cela peut facilement se chiffrer en dizaine de milliers d'Euros. On peut aussi télécharger des modèles de statuts ou acquérir des livres qui indiquent le chemin à suivre (40 à 150 Euros). De toute façon, rien ne remplacera le travail des futurs associés pour définir clairement leurs objectifs et leur réflexion sur les moyens pour les atteindre.

Les statuts peuvent être établis sous seing privé, sans passer par un notaire. Ils contiennent obligatoirement un certain nombre de mentions telles que la durée, le montant du capital, le siège et l'objet social. Il faut y rajouter le nombre et la valeur des actions, les apports en nature le cas échéant, l'organisation du pouvoir dans la société, la répartition des bénéfices etc.

Le préambule

Le préambule, qui n'est pas obligatoire, est néanmoins un élément important des statuts. Les fondateurs de la société y expriment l'esprit dans lequel ils se sont associés. En cas de désaccord ultérieur entre les sociétaires, les instances d'arbitrage ou les tribunaux s'y référeront pour se prononcer. Il est possible d'exprimer dans le préambule clairement le caractère collectif et non-capitalistique du projet, par exemple la volonté des fondateurs de ne pas chercher un profit individuel à travers les activités de la société.

L'objet social

Il est recommandé de formuler un objet social assez large pour ne pas être contraint à un changement de statuts (coûteux) en cas de simple élargissement de l'activité de la société.

L'organisation du pouvoir

Le point crucial, si on veut instaurer une forme de propriété durablement collective, est l'organisation du pouvoir. S'il est impossible de priver un actionnaire complètement de son droit de vote, rien dans une SAS n'oblige à associer le pouvoir au capital apporté. Il est possible d'attribuer plus de pou-

voir à un groupe d'actionnaires (par exemple les fondateurs ou les usagers) ou d'adopter un principe coopératif (une personne égale une voix). On peut aussi combiner les deux principes en créant des collèges.

Les décisions collectives sont prises en assemblée d'actionnaires. On peut y appliquer librement un quorum (nombre d'actionnaires présents) ou des seuils de majorité renforcés. Si cela semble utile, on peut les définir différemment selon la nature des décisions à prendre. La décision de vendre ou de louer le foncier peut par exemple être soumise à une obligation d'unanimité. Attention toutefois à ne pas paralyser le fonctionnement de la société en cas de litige.

La direction

Le seul organe directeur obligatoire d'une SAS est son président. Il peut être une personne physique ou morale. Normalement il est seul légitime à représenter la société envers des tiers. Il est néanmoins possible de restreindre ses pouvoirs, par exemple en fixant un montant au-delà duquel il ne pourra agir sans mandat de l'assemblée des actionnaires.

Il n'y a pas d'obligation de le nommer pour une durée limitée. Comme un changement de président est, forcément, coûteux (publication dans un journal officiel), il est possible de juste le rendre révocable à tout moment, ce qui limite drastiquement son pouvoir réel. Le président est de toute façon responsable envers les actionnaires, qui peuvent lui réclamer un dédommagement en cas d'abus ou de mauvaise gestion volontaire.

Clauses spéciales

Les statuts d'une SAS peuvent contenir un grand nombre de clauses spéciales destinées à protéger l'esprit dans lequel elle a été créée. On peut par exemple exclure la vente des actions ou la soumettre à un agrément du nouvel actionnaire, convenir d'une clause d'égalité de capital ou encore d'exclusion en cas de refus de voter une décision vitale pour la société, et cetera.

Les statuts peuvent également prévoir en cas de conflit un arbitrage par un organisme, une association ou une personne librement choisie.



Les dividendes

Les bénéfices de la société sont toujours partagés en fonction du capital détenu. Mais rien n'empêche l'assemblée des actionnaires de décider de ne pas distribuer de dividendes mais d'attribuer le bénéfice à une réserve afin de pouvoir faire plus tard des investissements. Il faudra expliquer aux (futurs) actionnaires que le but de leur apport de capital n'est pas l'enrichissement individuel mais bien le développement d'un lieu.

Conclusion

Une SAS peut être de facto un outil pour abolir la propriété individuelle. Même l'inégalité dans la détention du capital n'est pas un handicap si celui-ci ne génère ni dividendes ni pouvoir. Dans ce cas, le départ d'un actionnaire ne pose aucun problème, il aura de toute façon du mal à vendre ses actions, car ni la société, ni les autres actionnaires ne seraient obligés de les lui racheter si cela a été convenu au préalable. De la même manière, la succession dans le cadre d'un héritage n'aura que des conséquences anecdotiques. Les héritiers ne possédant alors que des actions, en pratique quasiment invendables.

Cette forme de société de capital, malgré son apparence, peut garantir à long terme le maintien d'un bien en propriété collective. La maîtrise du foncier peut rester durablement chez les usagers des lieux, en excluant tout retour à la spéculation.

A condition évidemment que cette volonté soit clairement définie et partagée par les créateurs de la société et qu'ils mettent en œuvre les dispositions pour la garantir.

La lourdeur de la gestion d'une SAS et les coûts élevés de son fonctionnement incitent néanmoins à une réflexion sur le partage de cet outil entre plusieurs projets.

P.S : Sur le site de www.terrescommunes.fr vous pouvez télécharger gratuitement et vous inspirer librement des statuts, de la fiche d'engagement... d'une SAS de propriété collective regroupant plusieurs projets.

Bibliographie .:

Frédéric Masquelier, Nicolas Simon de Kergunic
SAS - Création, Gestion, Evolution

Editions Delmas, 2005, 360 pages, 51 Euros

Un bouquin classique mais complet et bien fait (le code barre du livre donne accès à un site de téléchargement avec pleins de documents utiles).

Vous pouvez aussi découvrir l'histoire de la Coopérative Cravirola qui a initié Terres Communes dans le chapitre 5 : Initiatives Foncières.



2-13

Couplage SCI/association ou SCI/Fondation

*Présentation et analyse par Clément de Baluet
(voir fiche 5-9)*

Lors d'un achat collectif, la réflexion pour choisir la forme juridique à adopter peut paraître fastidieuse et inutile dans un climat de bonne entente entre les porteurs-euses du projet. Malgré tout, c'est en ne se posant pas assez les questions de fond et en n'imaginant pas assez l'avenir des individus et du projet que l'on se heurte plus tard à de profondes désillusions.

Lorsque les questions de chacun / chacune ont été posées, il est plus facile de choisir une forme juridique adaptée au projet. Inversement c'est souvent en cherchant la forme juridique que l'on se pose les questions essentielles.

Cette présentation illustre les réflexions que se sont fait certains collectifs. Un des objectifs principaux est d'empêcher la spéculation sur la terre une fois que le montage sera fait.

Adapter la forme juridique au projet

Exemple de questions posées :

- le rapport à la propriété
- les rapports de pouvoir
- la transmission
- la protection d'un individu face à un collectif (garanties)
- les exigences éthiques
- les mises à disposition
- les avantages fiscaux

Face à ce type de questionnements, aucun montage ne sera parfait et c'est en superposant plusieurs formes juridiques que l'on peut appréhender des réponses.

SCI et Association

La SCI

Elle a de nombreux avantages sur d'autres formes de sociétés et peut compléter les carences d'une autre forme juridique.

En revanche, elle présente plusieurs inconvé-

nients :

- C'est un outil de capitalisation pas tout à fait adapté avec la notion de libération des moyens de subsistance face à la spéculation.
- Chaque associé est propriétaire à la hauteur de son investissement financier et peut à tout moment revendre sa part avec la plus value qu'elle aura prise. Il existe de nombreux exemples de GFA et de SCI où des apporteurs de parts ont cédé leur portion de propriété mettant ainsi le projet global en péril.
- La transmission se fait par les fameux droits du sang.
- Son rôle est de louer, de mettre à disposition et/ou de rajouter de la valeur à un capital. En aucun cas elle ne permet de veiller à l'éthique, administrer le fonctionnement et avoir des activités sociales, culturelles ou économiques.
- Elle ne peut percevoir de dons et paye des impôts sur le revenu comme n'importe quelle société même si son objectif est avant tout social.
- Il y a une interdiction légale de lancer un appel public à la souscription pour l'acquisition du foncier.

L'Association

Elle répond à quelques problèmes :

- Administrativement, les démarches sont peu complexes et les statuts moins contraignants.
- Pour créer une association, il suffit d'être deux et avoir de l'imagination. Le cadre juridique permet beaucoup plus que les statuts types proposés par les préfectures (avec ou sans bureau ni président, autocrate ou démagogue, blindée ou à risque...).
- Une association peut à la fois gérer l'acquisition du foncier, veiller à l'éthique, administrer le fonctionnement et avoir des activités sociales, culturelles et économiques.
- Une structure associative évite que l'apport d'argent institue des rapports de pouvoir.
- L'association peut permettre également d'englober dans une même structure l'ensemble derniers à participer globalement au projet et non pas seulement en tant que propriétaire d'une portion du lieu.



- L'association donne également un autre rapport à la propriété, puisqu'elle devient collective et non plus la seule somme d'individus. puisqu'elle devient collective et non plus la seule somme d'individus.
- Cela résout notamment le problème de cession de parts, d'héritage, etc.
- L'association permet également de lancer un appel à souscription pour financer outre le foncier et le bâti, l'ensemble du matériel nécessaire.

En revanche, beaucoup la pensent fragile, ne garantissant que difficilement l'avenir du projet. De ce fait, elle n'inspire pas confiance aux banques même solidaires et oblige ses adhérents à rester toniques pour la faire vivre. Certains s'entendent à dire qu'elle est dangereuse car une association n'est jamais totalement à l'abri d'une prise de pouvoir.

Le montage jumelé

Un achat de foncier est possible avec uniquement une association. Le montage jumelé permet seulement un blindage supplémentaire pour l'avenir du projet au-delà des individus.

Il est possible d'étudier le cas où une SCI est composée majoritairement d'une personne morale.

Une fondation ou une association créée par les usagers peut par exemple posséder 90% des parts sociales et les habitants les autres 10%.

La solution de la fondation est solide et confortable, celle de l'association donne un peu plus de travail mais ne manque pas d'intérêt.

1) Une fondation créée pour répondre à l'objectif de libérer la terre de la spéculation et ne pourrait pas revendre les parts qu'elle posséderait. Il ne reste plus qu'à définir l'usage (bail commercial, à ferme, emphytéotique, à vie...)

2) Une association bien montée permet d'éviter les « putschs » en assemblée générale. Par exemple, en laissant le conseil d'administration préparer les ordres du jour et en ne soumettant pas les questions diverses au vote. Le tout est de définir qui est au CA (habitants, fondateurs, élus...). Il est aussi possible de créer une charte avec les définitions essentielles du projet (est-ce que c'est l'AG ou le CA qui peut la

modifier ?). En fait, l'association peut donner beaucoup de pouvoir aux usagers tout en protégeant le projet de ces derniers. En effet, nul n'est tenu de ne pas changer d'avis mais chacun / chacune a besoin d'être rassuré-e sur certains points qui lui semblent être essentiels. C'est en protégeant le projet de nous même que l'on évite beaucoup de conflits.

Dans les deux cas, les habitants, en conservant des parts, participent aux débats pour les investissements, les mises à dispositions, les reventes, etc. C'est dans les statuts de la SCI que l'on définit les quorum¹ ou même s'il faut l'unanimité pour certaines décisions. Encore faut-il, au départ de l'aventure, se poser les bonnes questions, les exigences et les souplesses.

Les activités

Il est aussi important de dissocier les activités menées sur le lieu de l'association propriétaire de foncier. Ceci afin de s'assurer que la « banqueroute » économique d'une activité n'oblige pas à se séparer de l'outil. Plusieurs associations, entreprises... peuvent être utilisatrices de l'espace tout en permettant à l'association propriétaire d'avoir un droit de regard et de remettre en cause les contrats en cas de mésusage ou d'avenant².

Le premier réflexe lorsqu'on imagine une rupture entre les porteurs et porteuses du projet est de penser à retirer quelque chose de l'aventure collective. Ceci pour pouvoir recommencer une autre histoire souvent individuelle avec des a priori sur les initiatives collectives. Combien de personnes déçues de leurs mésaventures ont pris ce chemin ?

Peut être est-il dommage de démarrer une histoire avec cet état d'esprit. Elle sera peut-être celle de notre vie, sûrement constructive et porteuse d'espoir dans un monde individualiste. Rien que d'imaginer des moyens de vivre ensemble avec des rapports plus équilibrés que ceux proposés dans un monde de concurrence est constructeur. Plus il y aura de projets portant ces réflexions, plus nous aurons de chance de désapprendre ces mauvais travers de notre culture. Dans ce cas là, un échec devient même constructif et ce que l'on a appris à faire une fois ne sera plus à réapprendre en cas de nouvelle tentative.



1) Quorum : nombre de membres qu'une assemblée doit réunir pour pouvoir valablement délibérer.

2) Avenant : acte qui constate les modifications apportées aux clauses primitives d'un contrat.

2-14

Couplage SCI/copropriété

Il peut être justifié de coupler une SCI et une copropriété pour scinder juridiquement et financièrement le foncier support de l'outil de travail - ferme, terres agricoles, granges, ...- de celui des bâtiments d'habitation.

Ce couplage est un moyen de concilier l'intérêt général (éviter les démembrements de ferme, limiter la spéculation, gestion collective) avec l'intérêt individuel (droit au logement, liberté de déménager, évolution familiale). C'est aussi un moyen de diminuer les besoins de financement pour les espaces collectifs.

En effet, le fermier a souvent le souci légitime de pouvoir continuer à se loger après qu'il a quitté l'exploitation pour quelque raison que ce soit (retraite, changement de lieu, raison familiale).

Dans le même temps, il est essentiel :

- de préserver l'unité des terres et locaux d'activité (ferme, granges, bâtiments agricoles ou artisanaux, ...) ;
- d'éviter toute spéculation foncière sur l'outil de travail ;
- de ne pas avoir à doubler des locaux techniques et autres espaces communs aux lieux d'activité et d'habitation.

Dans ce cas, on peut envisager une copropriété comprenant d'une part, un ou des lots d'habitation en propriété individuelle et d'autre part, les terres et locaux d'activité propriétés d'une SCI. Les espaces communs (cour, accès, locaux techniques éventuels,...) seraient gérés collectivement sous le régime de la copropriété. La gestion collective s'applique alors sous deux formes :

- SCI pour les terres et locaux d'activité ;
- Copropriété pour les espaces communs aux lieux d'activité et d'habitat.

Le couplage peut aussi s'appliquer au cas des écohameaux, dont les résidents (porteurs d'activité sur place ou non) peuvent souhaiter être propriétaires de leur logis pour avoir la sécurité de garder un toit ou de pouvoir le revendre quelle que soit l'évolution de leur vie.



2-15

Les plus-values immobilières

Qu'est-ce qu'une plus-value ?

La plus-value est la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition d'un bien.

Il existe deux types de plus-values :

- la plus-value professionnelle. Elle s'applique lorsque le vendeur est une société soumise à l'imposition sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices agricoles ou des bénéfices non commerciaux
- la plus-value immobilière. Elle s'applique lorsque le vendeur du bien immobilier est un particulier ou une société transparente (c'est-à-dire que les associés sont traités fiscalement comme s'ils étaient directement propriétaires des biens de la société). Voir la fiche 2-9 sur IR et IS.

Quand les plus-values sont-elles taxées ?

Les plus-values sont taxées si l'acquisition du bien date de moins de 15 ans. Les plus-values immobilières s'appliquent aux biens immobiliers et aux parts sociales de sociétés immobilières.

Dans le cas d'une SCI, comment se calcule la plus-value ?

Un associé qui revend ses parts à un prix supérieur au prix d'achat réalise une plus-value. Il est taxé sur la différence entre le prix de la part à la vente et à l'achat. S'il a acquis des parts à différentes dates et donc de différentes valeurs, la plus-value est calculée sur chaque part en fonction de sa valeur d'acquisition.

Si une SCI transparente (c'est-à-dire qu'elle relève de l'impôt sur le revenu) revend son patrimoine et réalise une plus-value, ses associés se répartissent la taxe sur la plus-value en fonction de leur part du capital.

Le calcul de la taxe sur la plus-value

La plus-value est imposée à hauteur de 27% (dont 11% de cotisations sociales). La base d'imposition varie en fonction de la date d'acquisition :

- o Le bien a été acquis il y a 5 ans ou moins :
 - abattement de 7,5% du prix d'acquisition (frais d'acquisition)
 - abattement fixe de 1000 €
- o Le bien a été acquis il y a plus de 5 ans et moins de 15 ans :
 - majoration de 7,5% du prix d'acquisition (frais d'acquisition)
 - majoration de 15% du prix d'acquisition, pour travaux (ou frais réels sur présentation des factures par une entreprise agréée)
 - abattement de 10% de la plus-value par année complète (au-delà de la 5ème année)
 - abattement fixe de 1000 €

Exemple de calcul de la plus-value

Un bien est acquis en mai 1996 pour une valeur de 53 000 € pour une SCI comptant 10 associés. En décembre 2006, il est vendu pour une valeur de 200 000 €. Entre 1995 et 2006, des travaux ont été réalisés.

Calcul de la plus-value :

- prix de vente : 200 000 €
- prix d'acquisition : 53 000 €
- majoration de 7,5% du prix d'acquisition : 3 975 €
- majoration de 15% du prix d'acquisition pour travaux : 7 950 €
- prix d'acquisition corrigé = 64 925 €
- plus value = 200 000 - 64 925 = 135 075 €

Base de la taxe sur les plus-value :

- acquisition 10 ans avant :
$$6 \times 10\% \times 135\,075 = 81\,045 \text{ €}$$
- abattement forfaitaire : 1 000 €

Base de la taxe sur les plus-value = 53 030 €

Taxe sur la plus-value = 53 030 x 27 % = 14 318 €

Il faut répartir entre chaque associé la taxe, soit 1431,80 € par part.



Cas d'exonération des plus-values

Sont exonérées :

- les plus-values liées à la cession d'une maison à titre principal. Dans le cas d'une SCI, seul l'associé locataire de la maison à titre principal est exonéré.

- les plus-values dans le cas où le cédant procède au remploi intégral dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un immeuble dans un délai de 12 mois.

Par exemple, si la SCI continue à exister et utilise le produit de la vente pour acheter un autre bien immobilier, il n'y aura pas de taxes sur les plus-values.

- en cas d'apport de titres à une société soumise à l'IS, sous la forme d'un échange (cas d'un transfert de propriété d'une SCI vers la Foncière par un apport de titres), le propriétaire des titres bénéficie d'un sursis d'imposition : en cas de cession ultérieure des titres, la plus-values est calculée par rapport à la valeur originelle des titres.

- si le prix de cession d'un bien est inférieur ou égal à 15 000 €, les plus values sont exonérées. Dans le cas d'une SCI, le seuil s'apprécie en fonction de la quote-part détenue par chaque associé, ce qui signifie que les plus-values sont exonérées lorsque le prix de cession des parts est inférieur à 15 000€.

Exemple : une SCI a été constituée autour d'un bien, A détient 40% des parts et B 60%. Le bien est vendu 35 000 €, A sera exonéré car le prix correspondant à ses parts est égal à 14 000 €, alors que B sera imposé, le prix de cession de ses parts est supérieur au seuil de 15 000 € (21 000 €).



Chapitre 3

Contrat de location, baux et commodat



Contrat de location, baux et commodat

Pourquoi s'interroger sur les baux ?

Lors de la constitution d'un GFA ou d'une SCI, voire d'une association qui va gérer le patrimoine, les personnes qui s'associent sont souvent à la fois :

- *apporteurs et apporteuses de parts,*
- *futurs acteurs et actrices de l'activité économique qui va se développer sur le lieu,*
- *futurs habitants et habitantes du lieu.*

Le mélange des genres gêne souvent la mise en place d'un loyer pour l'activité économique ou pour le simple habitant d'un lieu. Or c'est la future société ou association qui va supporter financièrement les charges qui incombent à tout propriétaire :

- *impôts fonciers,*
- *frais de gestion liés à la vie de la société,*
- *investissements nécessaires au maintien ou à la valorisation du lieu.*

S'il y a des charges, il faut donc des produits. Dans les sociétés civiles, les apports peuvent être :

- *soit un apport en capital des associés,*
- *soit un apport de trésorerie aux comptes courants des associés,*
- *soit un prêt bancaire au nom de la société,*
- *soit le « produit de l'activité », c'est-à-dire les loyers.*

Il faut donc, après avoir évalué les charges de la société, mettre en place un loyer qui a minima va les couvrir. C'est pourquoi il est essentiel de peser l'importance et la souplesse de ce bail ainsi que la sécurité fournie au preneur (le fermier, un habitant ou une association du lieu).

Nous vous incitons à découvrir les différentes formes que nous avons repérées afin de trouver la plus adaptée à votre situation ou à votre projet...

3-1

Le bail rural et les formules dérogatoires

Bail rural et statut du fermage

Le Code civil définit le contrat de bail comme « le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix, que celle-ci s'oblige à lui payer ». Bail rural et bail commercial sont des instruments facilitant l'accès au cadre d'exercice ou au support de l'activité professionnelle. Technique juridique de protection

de l'exercice d'une activité, le bail a une double dépendance, à la nature de l'activité exercée d'une part, et à la qualité du preneur à bail d'autre part.

Le bail rural organise la mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole, en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole : les baux soumis au statut du fermage ne sont qu'une facette de la matière.



Institué par une loi du 4 septembre 1943, remplacé à la Libération par l'Ordonnance du 17 octobre 1945 et la loi du 13 août 1946, le statut du fermage a été ressenti comme l'instrument d'une révolution sociale.

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 définit le statut du fermage comme « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 » qui est soumise au statut du fermage, « sous réserves des dispositions énumérées à l'article L. 411-2 du Code rural. ». D'ordre public, les dispositions relatives au statut du fermage ont pour finalité essentielle de protéger le support foncier de l'unité économique qu'est l'entreprise agricole.

Les baux ruraux, ceux qui sont écrits comme les verbaux, sont soumis aux dispositions du statut du fermage. Cependant, il existe de nombreuses formules dérogatoires : conventions, vente temporaire d'usufruit, etc. Le commodat peut être considéré comme une formule dérogatoire du bail rural, mais il est régi par le Code civil et sera donc traité à part.

Le bail rural verbal

L'écrit est une preuve, mais non une condition de validité du bail. Celui-ci est tout à fait valable s'il est passé verbalement. Il faut cependant bien noter que le bail rural, verbal comme écrit, est un contrat à titre onéreux.

Il est alors important de conserver tout élément qui permet de prouver le paiement du prix du loyer établi par oral... (Virement, témoignage, facture, etc.) : la difficulté du bail verbal se situe sur le plan de la démonstration de l'existence d'un bail en cas de contentieux.

Cependant, le bail rural verbal est inopposable aux tiers : la preuve en est difficile et ni le bailleur, ni le preneur ne sont plus maîtres de son contenu. En effet, si le bail verbal est soumis au statut du fermage dans les mêmes conditions et obligations que le bail écrit (voir ci-après), il est réglementé strictement par référence au contrat-type départemental (disponible auprès des DDAF⁵⁰). Les parties doivent donc se soumettre à ce contrat-type.



50) DDAF = Direction départementale de l'agriculture et de la forêt

51) pas question ni de lettre recommandée, ni de congé verbal, ni télécopie ou e-mail

52) POS = Plan d'occupation des sols

53) PLU = Plan local d'urbanisme

Le bail rural écrit

Il s'agit d'un contrat qui peut être passé :

- soit sous seing privé ; une simple feuille en double exemplaire ou triple s'il est enregistré,
- soit par acte authentique – ce n'est pas obligatoire – devant un notaire.

Quelle que soit sa forme, le bail rural écrit – c'est également valable pour le bail verbal – doit obligatoirement prévoir ce qui suit, toute clause contraire étant nulle :

- la durée qui ne peut être inférieure à neuf ans, renouvelable ;
- le congé doit être délivré par le bailleur au preneur dix-huit mois au moins avant l'expiration par acte d'huissier, que le bail soit écrit ou verbal⁵¹. De plus, le congé doit être motivé et doit reproduire littéralement les termes de l'alinéa 1 de l'article L.411-54 du Code rural précisant les modalités de contestation du congé. Le preneur peut également donner congé dans ce délai par lettre recommandée avec avis de réception ou acte d'huissier, mais il n'est pas obligé de le motiver ;
- la résiliation peut être demandée par le bailleur au Tribunal paritaire des baux ruraux (pas question d'en décider tout seul, le juge est souverain) :
- pour deux défauts de paiement de tout ou partie du fermage ou de la part de produits lui revenant, après envoi de lettre recommandée avec avis de réception ou d'injonction de payer ;
- pour des agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds (sous-location sans autorisation, destruction des haies, arbres et fossés sans autorisation, etc.) ;
- pour refus d'apporter certaines améliorations ;
- pour changement de la destination des terrains suite à un document d'urbanisme ou un POS⁵² ou un PLU⁵³ ;

Le preneur peut également demander la résiliation pour impossibilité d'exploiter ou lorsqu'il atteint l'âge de la préretraite ou de la retraite ;

- le renouvellement auquel le preneur a automatiquement droit à l'issue de la première période de neuf ans ;
- le droit de préemption du preneur en cas de vente, dans certaines conditions précises ;

→ le fermage qui est fixé en numéraire entre des minima et maxima arrêtés par le préfet et actualisé chaque année en fonction d'un indice.

Enfin, un état des lieux est souhaitable à l'entrée du preneur qui doit respecter, comme le bailleur, les obligations que le statut du fermage impose aux deux parties.

Le bail emphytéotique

Il s'agit d'un bail obligatoirement écrit et passé en la forme notariée, non soumis au statut du fermage, dont la durée est comprise entre 18 et 99 ans, non renouvelable.

Toutefois il est régi par les articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et le Tribunal paritaire des baux ruraux est compétent en cas de litige. Il se caractérise également par :

- un loyer modique, appelé redevance ou canon emphytéotique fixé librement. Toutefois le défaut de paiement de deux années consécutives entraîne la résiliation de l'emphytéose ;
- la charge des impôts fonciers et taxes incombant au preneur ;
- l'absence de droit de préemption en cas de vente et d'indemnité de sortie, les améliorations, constructions, plantations, sauf conventions contraires, restant acquises au propriétaire.

Les petites parcelles

Les parcelles dont la superficie est inférieure à un seuil fixé par arrêté préfectoral (souvent autour d'un hectare et moins) et qui ne constituent ni un corps de ferme ni une partie essentielle de l'exploitation du preneur ne sont pas soumises au statut du fermage quant à leur prix, à leur durée, au renouvellement et au droit de préemption. La durée du bail écrit est fixée librement, la durée du bail verbal étant celle nécessaire pour que le preneur en recueille les fruits.

Les ventes d'herbe

Les ventes d'herbe, reconduites au profit d'un même exploitant agricole, sont soumises au statut du fermage, bien qu'elles aient un caractère saisonnier. La jurisprudence qui le confirme

régulièrement considère qu'il y a lieu d'appliquer le statut du fermage dès lors que :

- le preneur jouit exclusivement des fruits de l'exploitation,
- le preneur bénéficie d'une sorte de tacite reconduction.

Le contrat de vente d'herbe a pour seul objet une récolte et n'astreint l'acquéreur à aucune obligation de culture et d'entretien.

Les conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage.

La conclusion d'une convention pluriannuelle d'exploitation ou de pâturage n'est possible que sous certaines conditions. Elle est en effet limitée à :

- certaines zones (zones de montagne, zone d'économie pastorale ou extensive),
- et à l'intérieur de celles-ci, elle est subordonnée à la publication d'un arrêté préfectoral fixant les limites de durée et de prix.

Elle n'est, en revanche, pas soumise au statut du fermage. La rédaction d'un écrit n'est pas obligatoire, mais souhaitable pour éviter toute discussion ultérieure sur la nature du bail. En effet, les juges peuvent estimer qu'il s'agit d'un bail de neuf ans conclu dans le cadre du statut du fermage et non d'une convention. Le fait que les terres ne soient pas accessibles toute l'année est indifférent. L'article L. 481-1 du Code rural dit que cette convention est alors conclue pour une durée et un loyer inclus dans les limites fixées pour les conventions de l'espèce par arrêté préfectoral après avis de la Chambre d'agriculture, elle prend fin à l'échéance du terme sans qu'il soit nécessaire de donner congé, sauf si le bail le prévoit.

Il n'est pas possible de mettre fin à la convention avant terme, sauf résiliation pour non-paiement de loyer aux dates prévues, mais à condition que cette clause soit insérée dans la convention. Si elle n'y figure pas, c'est le droit commun, qui s'applique, à savoir que le preneur doit payer le prix aux termes convenus ou, à défaut, aux époques fixées par l'usage des lieux.



Et, dans ce cas, l'article 1741 est formel : « le contrat de louage peut être résilié lorsque l'une des parties ne remplit pas ses engagements et entre autres, le défaut de paiement du loyer. »

L'occupation sans titre

Elle n'est pas assimilable à une convention d'occupation précaire qui permet au preneur ou à son conjoint de rester dans tout ou partie du bien loué lorsque le bail est expiré ou résilié et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement. Puisqu'il s'agit d'une convention, un accord entre les parties est obligatoire, mais l'occupation sans titre n'est pas soumise au statut du fermage. Une convention d'occupation précaire est également passée lorsqu'une succession est en attente de règlement judiciaire, ou encore lorsque la destination agricole du bien doit être changée.

Le contrat d'entreprise

Il s'agit, comme son nom l'indique, d'un contrat passé avec une personne chargée d'effectuer certains travaux sur le fonds moyennant une rémunération. Il n'est pas question d'avoir une quelconque jouissance des terres, ni de droit aux fruits du fonds. Ce contrat n'est donc pas soumis au statut du fermage. La requalification en bail rural est à l'appréciation du juge du Tribunal d'instance.

La mise à disposition à titre gratuit

Les magistrats considèrent généralement que toute mise à disposition à titre gratuit n'est pas soumise au statut du fermage et n'est pas caractéristique d'un bail rural (verbal ou écrit). La personne qui en bénéficie n'a aucun droit et son propriétaire peut récupérer le bien mis à disposition à tout moment sans formalité. En cas de litige, le Tribunal d'instance est compétent.

3-2 Le prêt à usage ou commodat

Le prêt d'un objet quelconque (matériel de bricolage ou agricole, appareil électroménager, automobile, tracteur, etc.) ou d'un bien immobilier (terre, pré, bois, habitation, aire de loisir, etc.) est réglementé par le Code civil.

Défini comme « le contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge pour le preneur de la rendre après s'en être servi », le prêt à usage ou commodat est une pratique répandue. Le contrat de commodat demeure, en principe, un service d'ami, « un contrat sans problème, qui suscite peu de jurisprudence ».

Le commodat fait naître une obligation de restitution à la charge de l'emprunteur, mais également des obligations secondaires à la charge du prêteur, notamment de laisser l'usage de la chose pendant la durée du prêt et de rembourser les dépenses extraordinaires, nécessaires et urgentes.

Le commodat ne transfère pas la propriété de la chose prêtée. Il fait naître une obligation de restitution à la charge de l'emprunteur. En pratique, ce contrat est souvent préféré à la vente ou à la donation. D'autre part, le commodat est un contrat « essentiellement gratuit ».

Le prêteur demeure propriétaire de la chose prêtée, l'emprunteur est tenu d'en user avec soin et de la rendre en état de bon usage après s'en être servi. Le prêt se fait, en général, verbalement et est essentiellement gratuit. Il s'achève soit après que l'emprunteur se soit servi de la chose, soit à l'expiration du terme convenu. Il échappe donc aux dispositions du statut du fermage. Les propriétaires fonciers noteront qu'ils peuvent conclure un prêt à usage d'une parcelle qui se distingue du bail rural par son caractère purement gratuit (y compris les charges qui incombent au prêteur).

En cas de litige, il convient de saisir le juge d'instance soit pour récupérer la chose prêtée, soit pour faire établir les circonstances d'une récupé-



ration prématurée, soit pour obtenir des dommages et intérêts en cas de détérioration ou de perte.

Le prêt est gratuit par nature. Dans le cas où l'emprunteur s'engage à faire des travaux sur la chose prêtée, pour déterminer s'il s'agit toujours d'un prêt à usage et non d'un bail, il faut comparer le coût des travaux au prix du service rendu au prêteur. S'il est supérieur ou égal ce n'est plus un commodat.

En fonction de l'importance des travaux entrepris, le commodat peut être requalifié en un contrat de nature différente qui sera à l'avantage de l'emprunteur.

Le prêt est gratuit, mais le prêteur peut exiger une caution ou une assurance.

L'emprunteur peut supporter les frais d'entretien (frais que le prêteur aurait dû engager lui-même pour conserver la chose s'il n'avait pas prêté la chose). Les frais d'entretien sont différents :

- des frais d'usage ; frais nécessaires pour utiliser la chose, par exemple, eau et électricité,
- des frais de conservation ; frais sans lesquels l'usage ne serait plus possible, mais ces derniers frais doivent être limités aux dépenses ordinaires prévisibles.

La jurisprudence admet aujourd'hui la validité d'un prêt portant sur toute chose, mobilière ou immobilière, quelle que soit sa valeur économique. Le propriétaire, qui ne souhaite pas s'occuper de son terrain, peut ainsi en confier gracieusement l'exploitation à un cultivateur qui en usera à son seul profit. Le recours au commodat peut aussi se rencontrer lors du passage au statut de société de l'entreprise libérale individuelle. Il permet alors de mettre à la disposition de la personne morale les biens nécessaires à l'exploitation.

Les avantages fiscaux liés à l'absence de transfert de propriété sont intéressants. En matière immobilière, le commodat ne crée qu'une obligation personnelle : n'étant pas soumis à publication à la conservation des hypothèques, il ne peut faire l'objet d'aucune taxe de publicité foncière. De plus, la valeur du bien prêté doit être incluse dans l'assiette de l'impôt sur la fortune due par le prêteur, qui en demeure le propriétaire.

3-3

Le bail commercial

Le bail commercial est un élément du fonds de commerce, régi par les dispositions générales du droit commercial. Le commerçant est propriétaire de son fonds de commerce, mais il est généralement locataire des locaux dans lesquels il exploite le fonds. Le droit au bail, pour sa part, n'est qu'un élément du fonds ; il est tout de même considéré comme un élément fondamental en tant que support de la clientèle, élément essentiel à l'existence du fonds.

Le droit commercial a admis que le champ d'application du statut du bail commercial s'applique au « chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce ». Le bail commercial démontre le souci du législateur de protéger le locataire exerçant une activité professionnelle. Les fondements de la législation sur le bail rural et le bail commercial sont comparables : le locataire, qu'il soit commerçant, artisan, profession libérale ou exploitant agricole est titulaire d'un droit de créance à l'encontre du loueur.

54) On emploie le terme de propriété en considération des droits dont est titulaire le preneur sur l'immeuble : le locataire a le droit au renouvellement automatique de son bail, ou à défaut une indemnité compensatrice.



3-4

Le fonds de commerce en agriculture : le chapeau et cessibilité du bail

Le droit au bail commercial, droit incorporel ayant une valeur propre est librement cessible. La *propriété commerciale*⁵⁴ n'a pas son équivalent rural : depuis longtemps revendiquée, la *propriété culturale* n'a toujours pas droit de cité, faute de reconnaissance du fonds rural. L'originalité commerciale est d'attribuer une indemnité compensatoire du non renouvellement : ce droit pécuniaire n'existe pas en droit rural. Indisponible, le bail rural est en principe incessible et insusceptible de toute évaluation pécuniaire : le bail rural n'est pas pensé comme une valeur patrimoniale autonome de l'exploitation agricole.

La cession du bail rural est prohibée depuis la naissance du statut du fermage. Présentée par opposition à la libre cessibilité du bail commercial, l'incessibilité du bail rural a pour corollaire sa non-patrimonialité. Le droit au bail est par nature dénué de toute valeur patrimoniale.

L'apport du droit au bail à une société est autorisé à titre exceptionnel⁵⁵ : le bénéficiaire de l'apport ne peut être qu'une société civile d'exploitation agricole, un groupement de propriétaires ou d'exploitants ayant un objet agricole. Les GFR sont exclus expressément de ce dispositif. La majorité des auteurs refuse également l'apport à un GFA : leur position se fonde sur l'article 4 de la loi du 31 décembre 1970, qui stipule que « le capital social est constitué par des apports en propriété d'immeuble ou de droits immobiliers à destination agricole, ou par des apports en numéraire. ». Droit incorporel, le droit au bail ne peut être apporté au GFA pour constituer le capital, faute de valeur patrimoniale, mais il peut faire l'objet d'attribution de parts en industrie : l'appréciation est étrange !

La seule possibilité pour l'apporteur de se voir attribuer des parts représentatives du capital social est de céder à la société les améliorations faites sur le fonds, quelles qu'elles soient. Les modalités de réalisation de l'apport, en propriété ou en jouissance, déterminent alors la portée de l'opération. Néanmoins, l'apport du droit au bail à une société est peu fréquent du fait des contraintes administratives. En pratique, la convention de mise à disposition a la faveur des exploitants agricoles.

L'intérêt de la mise à disposition réside dans la possibilité, pour le preneur titulaire du bail, de céder à la société les améliorations qu'il justifie avoir faites sur le fonds. En 1998, 40 000 hectares étaient régis par une convention de mise à disposition en France, soit 2 700 conventions. L'article 32 de la loi dite de modernisation de l'agriculture du 1er février 1995 remédie à deux imperfections de l'article L. 411-75 du Code rural, instauré par la loi du 23 janvier 1990 : applicable à présent aux baux en cours, la mise à disposition d'un Gaec a été ajoutée à la liste des opérations à l'occasion desquelles les améliorations réalisées par le preneur sur le fonds loué peuvent être valablement cédées.

Le phénomène des pas-de-porte ou droits au bail exprime ce refus de valoriser officiellement le droit au bail rural, à l'instar du bail commercial. Pour valoriser cet actif incorporel, les exploitants utilisent des techniques officieuses. Cette illégalité fait que le pas-de-porte exige des liquidités importantes. Même si le projet de loi d'orientation agricole présenté par D. Bussereau en mai 2005 prévoit d'organiser la libre cessibilité du bail rural, les doutes sont permis. L'absence de cessibilité et l'absence de patrimonialité du bail rural sont deux obstacles majeurs qui pèsent toujours sur le foncier agricole : dans de nombreuses régions, les mouvements de foncier « supportent » la charge des droits incorporels que le droit rural se refuse à admettre officiellement. Légalement dépourvu de toute valeur, le droit au bail rural existe dans la pratique... Le foncier supporte ici l'hypocrisie du législateur.



55) L'ordonnance du 17 octobre 1945 permettait, à titre exceptionnel, l'apport par le fermier à une coopérative de culture, des droits qu'il tenait du bail. La loi n°60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole autorise le preneur, sous certaines conditions, à faire apport de son droit au bail à une société d'exploitation, avec l'accord du bailleur.

3-5

Le bail agricole cessible de 18 ans

Crée par la loi d'orientation agricole de janvier 2006, ce bail rural vise à favoriser la transmission des exploitations hors cadre familial en rendant cessible le bail lié à la ferme.

Il rejoint les dispositions du bail rural de 9 ans (voir la fiche 3-1 sur le bail rural) dès lors que son régime spécifique ne s'y oppose pas. Par exemple, le preneur du bail peut exercer son droit de préemption mais sans possibilité de révision de prix.

Le bail cessible peut être conclu entre un fermier et un propriétaire qui en expriment tous deux le souhait. Il permet au fermier de céder son bail en dehors du cadre familial.

Il ne peut pas être oral et nécessite un acte authentique chez le notaire et une publicité à la conservation des hypothèques. Le prix du fermage est celui du bail à ferme, mais il peut être majoré de 50 %.

Le bail cessible est à minima de 18 ans renouvelable tacitement pour 5 ans au moins.

Le bail n'est pas renouvelé pour :

- défaut de paiement du fermage,
- compromission de la « bonne exploitation du fonds »,
- non respect des clauses environnementales du bail (voir la fiche 3-6 sur le bail environnemental).

Le bailleur peut ne pas renouveler le bail, sans motiver son congé, en le délivrant 18 mois à l'avance et en s'acquittant d'une indemnité d'éviction.

Le bail rural cessible de 18 ans est le seul fermage à pouvoir entrer dans le cadre du fonds agricole. C'est une manière de valoriser le droit à bail. Cette pratique courante dans le nord de la France est souvent critiquée ou absente dans les parties plus méridionales.



3-6

Le bail environnemental

Issu de la loi d'orientation agricole de janvier 2006, le bail environnemental témoigne de la volonté des pouvoirs publics de promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement ...

Mais le chemin reste long !

Le bail rural classique¹ protège le fermier dans la liberté de sa pratique culturale. Ainsi, avec ce bail, un propriétaire ne peut pas, par exemple, imposer au fermier de ne pas utiliser d'engrais chimiques sur ses terres.

Avec cette nouvelle loi, le législateur vise un double objectif :

- o protéger le fermier dont le bail ne peut plus être dénoncé du fait de pratiques visant à préserver l'environnement²
- o permettre aux propriétaires d'inclure des clauses prescrivant au bailleur des pratiques culturales spécifiques visant à préserver :
 - l'environnement,
 - la biodiversité,
 - les paysages,
 - la qualité de l'eau ou des produits

Application

L'application de clauses environnementales dans le bail ne peut se faire qu'à deux conditions visant soit la personnalité du propriétaire soit la nature des terres.

Personnalité du bailleur : Ce sont soit des personnes morales de droit public, soit des associations agréées de protection de l'environnement.

Terrains concernés : ils sont définis par la loi³ et concernent les parcelles :

- dans une zone humide
- bordant les cours d'eau
- situées dans un bassin versant - dans le cadre de la politique foncière du conservatoire du littoral

- des communes classées en parc national
- classées en réserve naturelle ou dans les périmètres de protection les entourant
- les sites protégés
- les sites "Natura 2000"
- les zones délimitées par les plans de prévention des risques naturels
- les zones de prélèvement d'eau destinée à l'homme
- les zones d'érosion

Sur ces terrains, tout propriétaire peut inclure des clauses environnementales et la parcelle doit faire l'objet d'un document de gestion officiel. Les clauses doivent être en accord avec ce dernier.

Prix du fermage

La présence de clauses environnementales dans le bail peut entraîner une réduction du montant du fermage si elle implique des contraintes pour le fermier.

La résiliation du bail ou l'opposition à son renouvellement se fait donc en cas de non respect de ces clauses. Le décret d'application vient de paraître (janvier 2007) ; il est en attente de publication au JO.

Source bibliographique : *Dictionnaire permanent de l'entreprise agricole*, Numéro spécial 382-1, date d'arrêt des textes : 20 janvier 2006, pages 282 et 283



1) modifié par la LOA du 9 juillet 1999

2) c'est un comble, mais le cas a existé par le passé

3) art. L. 411-27

3-7

Le bail à construction

Le bail à construction permet de confier à l'occupant d'un terrain l'édification de bâtiments, à sa charge, selon des modalités financières définies à l'avance entre le propriétaire et l'occupant.

Le bail à construction est défini par le code de la construction et de l'habitation¹ :

« Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur, et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail ».

Cette durée est comprise entre 18 et 99 ans, et correspond à la durée d'amortissement de la construction. La tacite reconduction est interdite.

Sauf convention contraire, le propriétaire du terrain donné à bail à construction devient propriétaire, à l'expiration du bail et sans avoir à verser d'indemnité au preneur, des constructions édifiées par le locataire.

Il en résulte que pendant toute la durée du bail, le bailleur conserve, certes la propriété du terrain mais détient également, lorsque le bail n'est pas assorti d'une clause prévoyant le transfert de la propriété du terrain au preneur, un droit à accéder à la propriété des constructions édifiées par le preneur.

Le loyer peut être modique voire inexistant à la condition qu'il existe une contrepartie sérieuse pour le bailleur c'est-à-dire qu'elle lui procure un réel avantage économique.

La spécificité de ce bail réside dans l'obligation de construire. Cette obligation doit être précisée contractuellement. Très peu d'éléments du contrat sont d'ordre public. Les textes obligent seulement à ce qu'il soit possible de constituer des servitudes passives ou encore les modalités relatives à la cession du bail. Ils placent également les litiges à la compétence du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble. Tout le reste est laissé à l'appréciation des parties dans la rédaction du contrat de bail.

La cessation anticipée du bail est possible : si le preneur ne veut pas construire, ou si le bailleur veut récupérer les constructions avant terme et donc avant l'amortissement par le preneur ; dans ce dernier cas, il y a indemnisation du preneur.

A la fin du bail, lorsque le propriétaire récupère les constructions, il doit s'acquitter d'un impôt sur le revenu calculé sur le prix de revient des constructions². Cet impôt est dégressif si le bail a duré entre 18 et 30 ans. Au delà de 30 ans, il y a exonération.

Pour ce qui concerne la taxation des plus-values (voir la fiche 2-15 sur les plus-values), le délai exonératoire commence à courir à la date de remise des constructions au bailleur (fin du bail).

1) article L. 251-1/2/3

2) on admet un étalement de l'impôt sur 15 ans



3-8

Le contrat de location vente

Un contrat de nature hybride, combinant le bail et la vente. Le locataire d'un bien mobilier ou immobilier appartenant à autrui sera le bénéficiaire d'un transfert de propriété à l'issue d'une période de jouissance du bien comme locataire à titre onéreux.

La terminologie de location-vente englobe deux situations juridiques proches qui doivent être distinguées :

- La location-vente stricto-sensu : le transfert de propriété est prévu dès le commencement du contrat : les loyers acquittés sont une « avance » sur le prix final.
- L'acquisition du bien est une simple faculté qui s'offre au locataire à l'issue de la période de location. Le locataire a une option à lever.

Deux modalités pratiques se retrouvent dans les contrats :

1. Soit un bail assorti d'une promesse de vente : le locataire paye un loyer « surévalué » au cours de la période locative. Cette fraction du loyer est restituable en tout ou en partie (en fonction des dispositions du contrat) selon que le locataire lève l'option ou non en fin de contrat.
2. Soit le locataire ne paie qu'un loyer. A la fin de la période de jouissance locative, il dispose d'une option véritable à lever.

Lorsque le contrat de location-vente porte sur un bien immobilier, des spécificités sont à retenir. Juridiquement, on considère une succession dans le temps de deux opérations : une période de jouissance de la chose à laquelle suit un transfert de propriété.

L'intérêt majeur de cette modalité contractuelle est de permettre l'acquisition d'un bien par paiement fractionné et sans apport personnel initial.

Il faut prêter attention à la qualification de contrat de location-accession, régi par des dispositions spécifiques de la loi du 12 juillet 1984. Si un contrat comporte trois des conditions suivantes, il est soumis au régime de la loi de 1984.

Les trois conditions sont :

1. une promesse de vente conférée à celui qui entend devenir propriétaire
2. une période de jouissance du bien immobilier à titre onéreux
3. le paiement d'une redevance jusqu'à la levée de l'option par l'accédant comportant un loyer et une contrepartie à l'immobilisation du bien pendant cette période.

Dans cette hypothèse où les trois conditions cumulatives sont réunies, le contrat de location-accession a un régime juridique spécifique : on peut citer l'obligation faite au propriétaire-bailleur de restituer les sommes constatant un « surloyer » en cas de non-levée de l'option (le bailleur ne peut conserver qu'au maximum 1% du prix de vente estimé à titre d'indemnité légale - voire 3% à titre exceptionnel), mais également le droit renforcé que possède le locataire dans ses rapports avec la copropriété.



Chapitre 4

Les démarches pratiques



Les démarches pratiques

Parce qu'une fois que l'on a tout compris, il faut bien se jeter à l'eau, nous avons essayé de détailler les démarches pratiques, l'enchaînement des choses à faire et quelques petits conseils !

Vous trouverez notamment des éléments liés :

- à l'acte de vente,
- à la constitution de votre structure,
- à la gestion de la structure,
- et enfin des petits trucs et astuces.

4-1 De l'idée à la vente...

La vente et le compromis de vente

On ne trouvera pas ci-dessous l'indication des modalités administratives à respecter concernant la vente d'un bien. Ceci relève du notaire et la chambre des notaires de chaque département peut fournir toutes informations relatives aux actes notariés.

Il est essentiel de bien comprendre le déroulement de cette procédure. Souvent, les notaires lisent d'une traite l'acte de vente, sans prendre le temps d'indiquer l'ensemble des éléments juridiques majeurs : ils ne détaillent pas forcément les données qui peuvent, pourtant, avoir des conséquences dans le cas d'un achat collectif...

Tout acte de vente d'un bien immobilier doit prendre la forme d'un acte signé devant une personne dépositaire de l'autorité publique, ici le notaire. Ce document ou acte authentique qu'est l'acte notarié possède des vertus sur le plan juridique : tous les éléments qu'il contient sont considérés comme étant vrais, sauf manifestation contraire.

Différentes étapes doivent être identifiées avant la ratification et la signature de l'acte final de vente.

Une fois, le lieu idéal trouvé, il faudra le « réserver » : c'est la signature du compromis de vente.

Lorsqu'il y a négociation sur le prix, il convient d'établir les éléments de négociation par écrit, dès avant la signature du compromis ; ainsi, si le vendeur se rétracte ou refuse de reconnaître ces données, l'acheteur dispose de quelques armes juridiques...

Que contient un compromis de vente ?

Le compromis de vente est assimilable à une promesse de vendre pour le vendeur et une promesse d'acheter pour l'acheteur ; en cas de non-respect des engagements par l'une des deux parties au contrat de vente, des conséquences juridiques sont prévues dans le contrat.

Le vendeur ne peut en principe retirer le bien de la vente ou le vendre à un tiers ; dans cette hypothèse, l'acheteur a droit à une indemnité réparatrice de son préjudice. L'acheteur s'engage à tout mettre en œuvre pour parvenir à acquérir ce lieu. Ce sont les clauses du compromis qui vont régler les conditions de rétraction des acheteurs potentiels.

Les clauses courantes dans un compromis de vente sont relatives aux modes de financement servant à l'acquisition du bien : prêts bancaires, cautions, etc. dont les montants sont indiqués dans le compromis.

Si vous désirez acquérir un lieu sous forme sociétaire, une SCI par exemple, deux hypothèses existent : soit la SCI est déjà existante, soit elle est en cours de création.



La SCI existante contractera par le biais de son représentant légal, le gérant, sans autre formalité spécifique liée à la forme juridique. Dans l'hypothèse où la SCI est en cours de création, deux précautions doivent être prises : tout d'abord, tous les documents doivent être établis « au nom de la société en formation ». Ensuite, il convient de prévoir une clause de substitution de la personne physique (signataire du compromis en tant que mandataire de la future société) à la personne morale en cours de construction. Ainsi, le jour de l'immatriculation de la société au RCS, celle-ci reprend automatiquement les engagements qui ont été souscrits en son nom par le mandataire. Ces précautions sont importantes notamment pour ce qui concerne le transfert de la responsabilité.

De plus, le compromis va fixer le délai minimum et le délai maximum dans lesquels l'acte définitif de vente devra être signé. Il faut ici tenir compte de certaines spécificités qui peuvent conditionner la réalisation définitive de la vente : autorisation administrative (obtention d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme), octroi d'un prêt bancaire, règlement d'une succession...

Par exemple, pour l'achat d'une terre agricole, ce délai est au minimum de deux mois du fait de la « notification Safer » (voir fiche 1-1).

L'acte de vente détermine :

- Les servitudes,
- Les parts d'indivision éventuelles,
- Les millièmes de copropriété,
- La répartition des charges entre le vendeur et l'acheteur.

Attention : chaque cas étant spécifique, la liste de ces clauses ne peut être exhaustive. Il faut veiller à l'examen du document final remis par le notaire pour éviter toute erreur ou incompréhension.

Le partage d'un lieu en différents lots (dans le cas d'une copropriété) nécessitera l'intervention d'un géomètre expert à la charge de l'acquéreur. Son intervention devra se faire dans le délai fixé par le compromis de vente.

Le coût d'un acte de vente varie en fonction de la nature du bien et des actes annexes (hypothèque, caution, prêt bancaire...). Des grilles de valeur sont disponibles dans les agences notariales. La rédaction d'un acte authentique est tarifée en fonction du nombre de pages.

Constituer sa SCI

Voici les étapes pratiques de création d'une SCI. Faites attention aux délais de création de votre société qui peuvent considérablement repousser l'acte de vente.

Dès ce stade, il vous faudra choisir la banque qui accueillera le compte de la future société puisque ces informations seront nécessaires aux statuts. Le plus long est de se mettre d'accord avec les autres associés, sur le contenu des statuts. Une fois ce travail effectué, il faut :

- passer une annonce de la création de la SCI dans le journal d'annonces légales (coût indicatif = 200 €) ;
- vous adresser à la Recette des impôts pour faire enregistrer vos statuts (gratuit) ;
- inscrire votre société au RCS⁵⁶ auprès du CFE⁵⁷ qui est généralement le greffe de Tribunal de commerce ou un stand de la CCI⁵⁸ (coût indicatif = 60 €).

Attention, au moment de l'enregistrement au CFE, il vous sera demandé votre option TVA (pour pouvoir choisir en toute conscience votre option TVA, reportez-vous à l'article « Être ou ne pas être à la TVA » fiche 2-9-1). Si vous laissez cette case vide, votre contrôleur des impôts vous fera un rappel, mais autant commencer sur de bonnes bases. Réfléchissez donc à l'avance !

Le CFE vous renvoie alors, sous une quinzaine de jours ;

- votre numéro d'enregistrement au RCS,
- votre numéro de Siret⁵⁹,
- et votre code Naf⁶⁰.

Votre société est alors constituée et prête à acheter le bien envisagé. Du statut de société en formation, la société passe à celui de société née : elle a alors un patrimoine et existe sur le plan juridique. La société devient l'interface avec les tiers.



56) RCS = Registre du commerce et des sociétés

57) CFE = Centre de formalité des entreprises

58) CCI = Chambres de commerce et d'industrie

59) SIRET = Système informatisé du répertoire national des entreprises et des établissements

60) Naf = Nomenclature d'activité française

4-2

La gestion de votre structure

- La gérance,
- Les décisions collectives,
- Les AG ...

Pour aller plus loin, consultez l'annexe 9-1 « Fonctionnement d'une SCI ».

La SCI ainsi que le GFA sont des sociétés soumises au respect de formalités juridiques liées à leur existence sur le plan juridique en tant que « personne morale ». Le contrat de société établi par les statuts, rédigés par écrit et déposés au RCS, signe le début de la reconnaissance de la société en tant qu'être à part entière. Il convient de bien respecter les formalités de gestion de la forme sociétaire, notamment lorsque sont mêlées SCI et structure d'exploitation ou association. Tout mouvement de capitaux et toute opération comptable doit être établi dans le respect de la différenciation des patrimoines de ces différentes entités juridiques : sauf respect de ces données minimales, le risque est de conjuguer société avec responsabilité illimitée...

Les formalités de publicité

Toute société doit être connue des tiers : les mesures de publicité ont pour but de les informer de l'existence de la forme sociale.

Quatre mesures doivent être respectées :

1. l'enregistrement à la Recette des impôts de quatre exemplaires timbrés des statuts ; le droit de timbre est de 6 € par page A4... donc, utilisez les feuilles recto verso !
2. la publication dans un journal d'annonces légales du département où se situe le siège social de la société ;
3. le dépôt au Centre de formalité des entreprises de 2 exemplaires des statuts enregistrés ;
4. l'immatriculation au RCS.

Doivent être joints :

- l'acte de désignation statutaire ou extra-statutaire du gérant,
- une déclaration sur l'honneur de non déclaration pénale du gérant,
- la preuve de la demande de publication dans un JAL⁶¹ (publication ou lettre de demande),
- deux exemplaires de la déclaration d'existence de la société avec mention : dénomination sociale, forme juridique, objet social, durée de la société, siège social, identité et domicile des dirigeants sociaux.

Si le dépôt de ces pièces est effectué par une personne autre que le gérant ou la gérante, il convient de joindre l'acte d'autorisation aux statuts.

À cette étape, votre société va disposer d'un numéro d'identification délivré par le greffe du tribunal. Ce numéro doit figurer sur l'ensemble des documents destinés aux tiers (factures, courriers divers...), avec indication du RCS d'immatriculation et de la ville du greffe.

Attention : la société peut subir des modifications de son état juridique. Toute modification de ces éléments doit être signalée au greffe dans le délai de 3 mois de la modification. Il faut aussi veiller à communiquer l'ensemble de ces éléments aux tiers non associés : ce sont les mesures de publicité qui vont assurer cette prise de connaissance. Le coût des formalités de publicité peut s'avérer onéreux ! Par conséquent, mieux vaut penser préventivement ces modifications pour atténuer le coût de la mesure sur le plan formel, juridique et fiscal.

61) JAL = Journal des annonces légales



On peut citer, sans être exhaustif, les opérations suivantes :

- transfert du siège social,
- changement de gérant,
- modification de l'objet social, de la dénomination sociale,
- opération sur le capital social : cession de droits sociaux, augmentation ou diminution.

Selon la nature de ces opérations, il convient de déposer l'acte à l'enregistrement avec les statuts modifiés et le document attestant de l'opération effectuée.

L'acte peut être soumis au droit de timbre.

La direction

De la naissance à la dissolution de la société, l'administration de la vie sociale est assurée par le dirigeant social désigné par les associés selon les règles statutaires.

Les actes de la vie courante sont laissés à l'appréciation de la gérance. Toutefois, les statuts peuvent prévoir que certains engagements seront pris après consultation des associés : il est possible ici de prévoir des règles de prises de décision différentes selon l'objet de la décision. Par exemple, prévoir qu'en deçà de 10 000 €, le gérant peut engager seul la société ; entre 10 000 et 25 000 €, il doit consulter les associés et au-delà il doit convoquer l'AGO⁶² qui statuera à la majorité simple.

Le gérant est le représentant de la société vis-à-vis des tiers. S'il y a pluralité de gérants, les statuts peuvent leur attribuer des charges respectives : ici, la règle est le sur-mesure.

L'utilisation des comptes courants d'associés est parfois dangereuse : l'associé devient ici prêteur vis-à-vis de la société. Sauf précision des statuts, l'associé a droit au remboursement permanent des sommes ainsi prêtées : les conséquences d'une mésentente entre associés peuvent remettre en cause la pérennité de la structure. Si les tribunaux sont vigilants quant à l'attitude de l'associé, ils ne remettent pas en cause ce droit au remboursement permanent : pensez donc à insérer dans les statuts une clause spécifique aménageant ce droit : l'insertion d'un délai de préavis obligatoire et le retrait progressif sont des dispositions intéressantes.

Les mesures de gestion ordinaires

Toute décision doit résulter du consentement des associés, exprimé dans un acte : les décisions collectives peuvent être prises en assemblée, par le biais d'une consultation écrite...

Pensez à insérer dans les statuts, les modes de convocation aux assemblées : la convocation par voie électronique avec remise d'un certificat électronique est intéressante du point de vue du coût...

Une AG annuelle est la règle minimale : la gérance doit convoquer les associés suivant les modalités légales ou statutaires.

La rédaction de l'ordre du jour est importante. Veillez-y en tant que gérant, votre responsabilité peut être engagée ; en tant qu'associé, vous avez un droit à l'information permanent sur la société.

Les règles de convocation aux AG sont très formalistes : attention aux délais non respectés !

L'AG annuelle a pour but premier l'approbation des comptes annuels établis par le gérant et l'affectation des bénéfices éventuellement constatés.

► L'affectation des bénéfices à la réserve légale et statutaire peut se révéler utile pour l'avenir, par exemple pour racheter les droits sociaux d'un associé qui veut se retirer.



62) AGO = Assemblée générale ordinaire

Les mesures de gestion extraordinaires

Toute décision qui modifie les statuts de la société a un caractère « extraordinaire ». Les règles de quorum et de majorité seront différentes.

La répartition des droits de vote entre les associés ne répond pas obligatoirement aux règles posées par le législateur : l'aménagement des statuts est possible en fonction des desiderata des associés, dans la limite des dispositions légales minimales.

Attention à bien indiquer dans les statuts, les droits respectifs des associés lorsque les parts sociales sont indivises, ou grevées d'un usufruit, ou nanties.

► Les droits politiques et financiers peuvent être aménagés dans la limite des contraintes posées par la loi.

On peut envisager de privilégier telle catégorie d'associés en lui octroyant un droit de vote double ou une fraction supérieure des bénéfices.

La limite est celle posée par les clauses dites léonines : un associé ne peut avoir la totalité des bénéfices ou être exonéré de la totalité des pertes. Entre ces deux extrêmes, à vous de déterminer l'équilibre qui respecte la légalité...

La rédaction des PV d'AG est importante : les mentions obligatoires sont nombreuses.



4-3

Trucs et astuces, Foire aux questions

Cette rubrique sera alimentée au fur et à mesure que nous parviendront des questions des porteurs de projets et des réactions imaginées en pratique face à une problématique d'ordre juridique. Nous vous ferons parvenir ces mises à jour grâce à un système d'abonnement.

► **Prendre la mesure de l'engagement des associés pour éviter toute mésentente entraînant la paralysie de la vie sociale**

La rédaction d'un règlement intérieur est utile.

La mise en réserve des bénéfices permet de racheter les droits sociaux d'un associé qui entend se retirer.

Prévoir dans les statuts les modalités dans lesquelles peuvent s'effectuer le remboursement des droits sociaux : préavis, pourcentage du capital social...

► **Lorsque la SCI est proche du GFA :**

Si je veux élargir au maximum le cercle des associés, j'opte pour la SCI.

Si je veux bénéficier d'une image mutualiste, le GFA mutuel existe...

La SCI peut avoir pour associée une association...

► **La transformation d'un GFA en SCI est-elle possible ?**

Oui, mais elle n'est pas sans danger.

Le passage d'une forme sociale à une autre peut entraîner le déchaînement des foudres de l'administration fiscale, si vous avez bénéficié de mesures fiscalement favorables... Contactez-la au préalable. Pour plus de détails se reporter à la fiche 2-3.

► **La gestion bénévole de la structure est-elle une bonne chose ?**

Attention à la gérance bénévole : la compatibilité entre la perception d'une allocation retraite et l'exercice de fonctions de gérance n'est pas certaine.

► **L'utilisation des comptes courants d'associés permet à la société d'élargir sa capacité financière, mais...**

Attention à cet outil juridique : le droit au remboursement permanent est un danger. Insérez dans les statuts une clause aménageant ce droit.

Le CCA⁶³ est une solution souple en cas de besoin de liquidité au sein d'une SCI ou d'un GFA. Il existe deux manières d'alimenter un CCA :

→ soit par l'apport de liquidités nouvelles mises à disposition de la SCI par l'associé au CCA,

→ soit par le maintien des bénéfices sociaux à disposition de la SCI.

L'associé devient alors créancier de la SCI pour le montant de cette avance et il peut à tout moment en demander le remboursement. Sauf unanimité des associés, l'AG ne peut imposer l'apport en compte courant car cela reviendrait à augmenter, contre leur gré, les engagements statutaires des associés.

Si l'associé est gérant, l'option n'est possible que dans la mesure où l'avance en compte courant est au maximum de 46 000 €.

► **Prévoir les règles relatives au statut marital des associés : conjoint, concubin ou pacsé, votre partenaire peut avoir des droits sur les parts sociales et représenter un danger pour la vie sociale...**

► **Sous-évaluation du loyer versé par le preneur à la société propriétaire des immeubles...**

Attention ici à la réaction de l'administration fiscale... Le respect des règles comptables et fiscales est essentiel à la validité de votre montage juridique.

La question de savoir qui sera locataire et quel sera le montant des loyers versés est de première importance...

► **Demander aux revues militantes d'être l'écho de la recherche de porteurs de parts**

Cette méthode peut être assimilée à un appel public à l'épargne qui, lui, est soumis à des mesures strictes ! Pour plus de détail reportez vous à la fiche 2-3.



63) CCA = compte courant d'associés

Choix de statut

► Est-il préférable de créer un GFA ou une SCEA, sachant que cette société va acquérir un terrain avec une grange, qu'elle va louer cette dernière et que par la suite elle construira un bâtiment qu'elle louera également, ceci à côté de son activité agricole ?

L'usage de la SCEA et du GFA ne répond pas aux mêmes objectifs : le GFA permet de gérer le foncier tandis que la SCEA est une structure pour exploiter le bien. Dissocier les deux est plus intéressant socialement et fiscalement : les charges de location de la SCEA au GFA sont à déduire du chiffre d'affaire et donc de l'assiette des cotisations sociales.

► Peut-on conserver les prêts bonifiés dans le cas d'une revente des parts acquises par un jeune agriculteur ?

Les prêts bonifiés peuvent servir à l'acquisition de parts de sociétés. Mais ils ne peuvent pas être transférés à une SCI. Ils peuvent en revanche être transférés à une société à vocation agricole : GFA, SCEA...

Le capital

► Comment est évalué l'apport en industrie ? qui fixe la valeur ?

La valorisation des apports en industrie se fait selon un barème comptable : elle est rare dans les GFA.

► Comment prévoir dans les statuts la valorisation du travail de personnes non associées en parts sociales ?

L'apport en industrie peut ouvrir droit à des parts dans la société, mais ces parts ont un statut particulier : elles donnent un droit de vote mais pas de participation au capital de la société.

► Affectation des bénéfices : Peut-on décider de ne pas répartir les bénéfices à titre de dividende mais de les reporter systématiquement sur le compte du GFA pour permettre de nouvelles acquisitions ?

Oui à la condition que cette décision soit prise en AG des associés qui statuent selon les modalités prévues dans les statuts. Vous ne pouvez modifier les règles prévues par la loi et la rédaction de votre article est sujette à caution, car illégale : un associé qui contesterait ces règles aurait gain de cause au tribunal de commerce ; ces éléments

peuvent être établis dans un acte annexe aux statuts.

► Concernant les cessions de parts : ne peut-on faire connaître les offres de cessions qu'une seule fois par an lors de la convocation à l'AG ?

Le principe est celui d'une AG annuelle au minimum. Rien n'empêche de faire plusieurs AG... Les cessions de parts doivent être portées à la connaissance des tiers, de la société et des associés.

► Agrément de nouveaux associés : Combien de temps a-t-on le droit de refuser un agrément avant qu'il ne soit « acquis » ? Peut-on bloquer un agrément pour des tiers, pour la descendance ? Quand l'agrément est donné, quels délais a-t-on pour que la transaction se fasse ? quel intérêt y a-t-il à aller vite ou pas ?

Pour l'agrément, le délai et les destinataires de cet agrément, on peut tout prévoir dans les statuts en fonction des orientations voulues dans la société ; reste qu'il ne fait pas heurter certains principes généraux du droit des sociétés : par exemple, on ne peut pas obliger un associé à rester. Il faut trouver un équilibre entre l'intérêt de celui qui souhaite sortir (ne pas le laisser dans une situation inconfortable trop longtemps) et l'intérêt des associés restants (se donner le temps de choisir le repreneur).



La gérance

► S'il y a rémunération de gérants, quelles sont les dispositions par rapport au droit du travail ?

Le gérant peut être salarié ou juste indemnisé pour sa mission : en fonction de ce choix, vous optez pour le régime du salariat ou non.

► Peut-on prévoir dans les statuts que « les gérants ne contractent aucune responsabilité personnelle... » ?

La responsabilité personnelle du gérant ne peut pas être évincée : la mention n'a aucune valeur.

Le patrimoine

► Une SCI peut-elle être propriétaire de matériel et de bétail ?

La SCI peut voir valoriser dans son capital des apports en nature type matériel, mais cela entraîne des mouvements comptables pour les amortissements : la solution n'est pas la plus simple.

Les démarches

► Quels sont les délais pour utiliser l'argent d'une souscription pour acheter dans le cadre d'une SCI ?

Il faut ici déterminer ce que l'on entend par souscription : s'il s'agit des promesses qu'ont faites certains associés futurs, il n'y pas de délai prévu par la loi... La seule limite est que ces associés potentiels revendiquent le retrait de leur fonds faute de voir le projet se réaliser. Mais dès lors que les statuts sont signés avec leurs contributions, la procédure de retrait est judiciaire.

► Quelles sont les formalités concernant les conjoints d'associés de SCI ?

Lorsque l'on fait un apport à une société et que l'on est marié ou pacsé, il faut avertir le dénommé pour obtenir sa renonciation à participer à la vie sociale. On parle de "la renonciation du conjoint à acquérir la qualité d'associé" : cette formule doit être annexée aux statuts afin de certifier cette décision. Il est recommandé d'établir cette demande par LRAR ; le danger de ne pas procéder à cette formalité est que le conjoint peut revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites dans le délai de 2 ans après la souscription.

Législation

► Comment se procurer les textes juridiques auxquels il est fait référence dans l'article 1 des statuts types ?

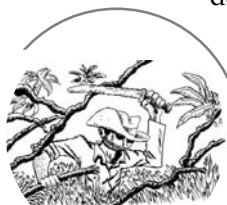
Sur www.legifrance.com, et dans le Code rural aux articles relatifs aux GFA pour les aspects législatifs et réglementaires.

► Une loi récente donne aux communes le droit de communaliser les sectionnaux sur lesquels les impôts fonciers ne sont pas payés depuis 5 ans, ce qui transforme ces terrains réservés en priorité aux exploitants de la section en des terrains appartenant à la commune qui a toute liberté pour le louer à qui elle veut. Quels recours les usagers des sectionnaux ont-ils pour conserver l'usage de ces terrains ?

Pour les sectionnaux, on peut envisager une action devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux (s'il y a un bail) ou au Tribunal Administratif (à voir selon les contentieux).

► Le droit de préemption de la Safer s'applique-t-il aussi lors de la signature d'un bail ?

La Safer dispose d'un droit de préemption sur les ventes. Pour ce qui est des locations, c'est le Contrôle des structures qui donne l'autorisation d'exploiter. Seules les locations dans le cadre du droit rural sont soumises à cette autorisation. Ce n'est donc pas le cas d'un bail emphytéotique. Pour contacter la commission du Contrôle des structures, s'adresser à la DDA.



Chapitre 5

Initiatives foncières



Initiatives foncières

GFA, SCI ou associations portant du foncier.

Des expériences, des témoignages et des initiatives en tout genre...

On trouvera ci-après des histoires de structures collectives qui illustrent les précédentes informations, plus statutaires, dont la connaissance vise la réalisation d'un projet s'appuyant sur un lieu de vie ou d'activités.

Cette partie, comme l'ensemble de cet ouvrage, est soumise à la licence LDD⁶⁴ (voir en annexe 9-7 les termes de la licence)

Ces témoignages n'engagent que leurs auteurs ; ils et elles en ont accepté la diffusion.

Si vous désirez faire connaître l'histoire de votre lieu, de votre acquisition collective, n'hésitez pas à faire parvenir un texte de présentation à Terre de liens ou bien prenez contact avec l'association afin d'en réaliser une co-écriture.

L'association diffusera annuellement les nouveaux témoignages aux personnes abonnées à ce guide et à ses adhérents et adhérentes.

Dans ces témoignages, subsistent des imperfections d'ordre juridique. Nous les signalons généralement par une NDLR⁶⁵.

Parmi ces témoignages, ces histoires de luttes et/ou de solidarité avec un paysan ou une paysanne, certaines initiatives vont bien plus loin que le simple portage de foncier.

Les témoignages suivants concernent :

- Aspaari (Côtes d'Armor - Finistère - Ille et Vilaine – Morbihan)
- SCI du « Sait-pas-tout » (Gard)
- GFA Cecilatour (Drôme)
- GFA Le Sillon vert (Nord)
- Les GFAM de Marne – Ardennes
- Groupement Forestier Arbres et forêt de Soubroche (Drôme)
- Le Larzac (Aveyron)
- La sauce Baluet (Ariège)
- SCI Domaine de St Laurent (Saône et Loire)
- GFA Amisio (Hautes-Alpes)
- Association À Petits PAS (Pas de Calais)

– SCI La Méricue (Ardèche)

Dans les cas où les personnes concernées sont prêtes à échanger sur leurs expériences, leurs coordonnées sont indiquées.

Beaucoup d'autres exemples n'ont pas encore pu être développés dans cette édition. Nous vous les ferons parvenir dans le cadre des mises à jour intégrées dans un système d'abonnement.

64) LDD = Licence de libre diffusion

65) NDLR = Note de la rédaction



Aspaari

CONTACT

Aspaari
Place de l'église
35330 Bovel
Tél. 02 99 92 09 32
Courriel :
aspaari@free.fr



IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
Association Aspaari

Type de contrat de location
mise à disposition gratuite

Montant du capital
9 150 euros

Les associés
donneurs et prêteurs
à l'association

Type de patrimoine
1 ha à l'achat et 9 en location
(en 2001)

bâtiment auto-construit

Date de création
mars 2001

Activités sur le lieu
maraîchage,
cultures de céréales, etc.

Département
Côtes d'Armor - Finistère - Ille et
Vilaine – Morbihan

Région :
Bretagne

L'association Aspaari a été créée en 1999 par des porteurs et porteuses de projets pour faciliter l'installation d'autres porteurs de projet. Progressivement, Aspaari a mis en place des outils spécifiques pour favoriser la concrétisation des projets. L'association s'est notamment dotée d'une ferme-école, à Concoret, en forêt de Brocéliande : elle met à disposition des terres (une dizaine d'hectares), rassemble des moyens financiers, matériels et humains pour permettre à des personnes d'expérimenter leur projet, en se confrontant à ses multiples réalités sur le terrain, dans une démarche d'auto-formation et une dynamique collective. Elle sert aussi de support à des journées de formation abordant différents aspects de l'installation en milieu rural.

Une expérience en Bretagne : La Ferme Ecole de Concoret

L'association Aspaari a voulu, à la demande de porteurs de projets, se doter d'un outil permettant de répondre à des besoins d'expérimentations et de formations innovantes afin de faciliter la concrétisation de projets innovants et progressifs.

Projet

L'idée a vite trouvé une forme sur le papier, à savoir créer collectivement une ferme où des porteurs et porteuses de projets pourraient avoir gratuitement accès à du foncier, du matériel, de l'apport de savoir-faire pour expérimenter le projet qu'ils souhaiteraient dévelop-

per ultérieurement sur un autre lieu.

La ferme n'aurait donc pas comme première vocation d'apporter une rémunération aux porteurs de projets, mais de permettre d'expérimenter et de se former. Les porteurs de projets étant amenés à rester sur ce lieu, un, deux ou trois ans en fonction de leurs besoins.

Le projet étant d'emblée collectif, nous avons cherché à rassembler collectivement les fonds correspondant au projet. L'idée d'un appel à souscription a donc été notre premier réflexe. L'objectif était au départ de réunir les fonds nécessaires à l'acquisition de foncier et de bâti nécessaires au développement des différents projets envisagés.

L'hypothèse de la location de neuf hectares de terre et de l'achat d'un bâtiment (hangar + longère⁶⁶) a d'abord été retenue avant que soit abandonné l'achat du bâtiment, compte tenu du prix (350 000 F ou 53 357 € + le coût de la restauration). Nous nous sommes donc tournés vers l'achat d'un hectare de terre. Cette solution répondait à un double objectif : peu d'investissements et l'expérimentation de l'auto-éco-construction.

L'association loi 1901 comme outil d'accès collectif au foncier

La question de la forme juridique que pourrait prendre ce projet collectif a été immédiatement abordée et, compte tenu des expériences portées à notre connaissance et du besoin de bâti, nous avons envisagé la constitution d'une SCI.

Après maintes réflexions de groupe et recherches d'informations, nous nous sommes posé la question de savoir si le statut associatif ne serait pas plus adapté à notre situation.

En effet, la SCI présentait plusieurs inconvénients :

- la complexité administrative des statuts et des démarches,
- l'obligation de créer immédiatement une autre structure juridique pour commercialiser les produits de la ferme,
- la participation des apporteurs de parts uniquement à l'achat du foncier et du bâti, sans implication dans la totalité du projet,
- le rapport à la propriété qu'instaure une SCI, chaque associé étant propriétaire à la hauteur de son investissement financier,

- l'argent récolté au nom de la SCI ne pouvait l'être que pour le foncier et le bâti et pas pour l'ensemble du matériel nécessaire à faire vivre le projet.

A *contrario*, l'association permettait de mieux répondre à ces cinq problématiques :

- administrativement, les démarches sont moins complexes et les statuts moins contraignants ;
- au démarrage, une association pouvait à la fois gérer l'acquisition du foncier et la commercialisation des produits ;
- l'association permettait également d'englober dans une même structure l'ensemble du projet et donc de faire en sorte que la participation financière des souscripteurs amène ces derniers à participer globalement au projet et pas seulement en tant que propriétaires d'une portion du lieu ;
- l'association donne également un autre rapport à la propriété, puisque celle-ci devient collective et n'est plus le fait d'une somme d'individus. Cela résout notamment le problème de cession de parts, d'héritage, etc.
- l'association permet également de lancer un appel à souscription pour financer, outre le foncier et le bâti, l'ensemble du matériel nécessaire.

L'analyse

L'ensemble de ces arguments constituant l'état d'esprit dans lequel nous étions majoritairement, la décision a été prise de créer une association, d'abord dénommée « Pépinière d'activités agricoles de Concoret ».

L'appel à souscription a permis de proposer deux options : donateur ou prêteur.

L'argent recueilli (60 000 F ou 9 150 €) a permis d'acheter un hectare de terre, de louer neuf hectares et d'acheter le premier matériel (tracteur, outils, semences, etc.)

La participation des apporteurs de fonds n'est plus réduite à l'aspect financier, mais ces apporteurs de fonds sont partie intégrante de l'un des collèges de l'association sous le titre de « personnes ressources » (au même titre que ceux qui apportent du matériel, du savoir-faire ou autre...) Les deux autres collèges sont celui des porteurs et porteuses de projets et celui de l'association Aspaari. Chaque

⁶⁶ On appelle ainsi, dans l'Ouest, les maisons longues et basses (un seul niveau sous combles) (NDLR).

collège a la même place et une complémentarité dans la vie démocratique de l'association.

La perte de propriété de ceux qui apportent des fonds vis-à-vis de ces fonds peut paraître un frein à l'implication massive d'un plus grand nombre. Notre expérience remet en cause cette vision des choses, puisque que toutes celles et tous ceux qui avaient promis un apport dans une SCI ont maintenu cet apport dans l'association. Il faut en effet constater que dans ces démarches, il s'agit plus souvent de volontés de donner que de récupérer, voire de faire fructifier sa mise. Par ailleurs, l'état d'esprit dans lequel nous nous sommes retrouvés a fortement contribué à impliquer les donateurs et donatrices bien au-delà de leur apport de fonds, la notion de « personnes ressources » prenant tout son sens, même si nous sommes conscients de la difficulté à faire tenir une telle dynamique dans le temps.

Aujourd'hui (2001), le projet tourne bien. Les activités sont lancées (maraîchage, cultures de céréales, etc.) ; quelques projets d'auto-construction se sont réalisés. Nous réfléchissons à notre rythme sur l'opportunité ou non de créer une autre structure juridique, pouvant permettre d'offrir un statut plus clair aux porteurs de projet qui se trouvent en formation (aujourd'hui, le salariat à l'extérieur de l'association, le RMI⁶⁷ ou les Assedic⁶⁸ sont les seules possibilités). Mais l'association nous permet ici une progressivité que la SCI aurait empêchée.

Sur un plan plus global et politique, la propriété collective – et non individuelle – qu'impose l'association par rapport à la SCI ou au GFA, nous paraît une forme plus juste par rapport à l'idée qu'on se fait de la manière idéale dont devrait être gérée la terre.

4 ans après... (2005)

L'association « Pépinière d'activités agri-culturelles » n'existe plus, mais la ferme-école est toujours organisée sous couvert du statut associatif en étant abritée par Aspaari. Sans rentrer dans les détails peu intéressants pour l'extérieur du pourquoi ce transfert d'association, nous pouvons dire que le choix du statut associatif est resté pertinent. Il l'est resté pour toutes les raisons précisées ci-avant, mais également pour une autre, non envisagée à l'époque, et qui s'avère importante. En effet, dans certaines conditions, le statut

associatif facilite le choix du statut social des activités agricoles développées. La MSA reconnaît en effet l'association comme entité exploitante pouvant cotiser à la MSA à ce titre. Mieux, pour calculer la surface agricole déterminant le niveau d'assujettissement, la MSA prend en compte le nombre d'adhérents de l'association. Concrètement, pour savoir si la surface exploitée est supérieure ou non à la SMI (et par conséquent si l'association sera assujettie ou non au statut d'exploitant à titre principal), la MSA prend comme référence la surface totale exploitée par l'association et la divise par le nombre d'adhérents. Ce qui a pour conséquence quasi systématique de positionner une association sous le seuil de la SMI et donc de peu ou pas cotiser... (Il va sans dire que dans ce cas, il reste à imaginer la manière dont ceux et celles qui mènent les activités agricoles récupèrent le fruit de leur travail ; salariat, bénévolat valorisé, etc.). Par ailleurs la malléabilité du statut associatif n'interdit pas d'autres choix possibles également avec un GFA ou une SCI, à savoir que la structure loue les terres aux dits exploitants qui choisissent eux-mêmes leur statut social.

Enfin, il convient d'insister sur le rapport à la propriété que pose le choix « associatif ». Si l'on veut bien admettre que la recherche de structures juridiques imposant la collectivisation de la propriété foncière a pour vocation de remettre en avant la propriété d'usage (à savoir « la terre appartient à celui qui en fait usage »), il faut bien considérer que le statut associatif va plus loin que les statuts de GFA et de SCI. En effet, ce statut inscrit d'emblée, de manière constitutive, la dépossession des apporteurs de fonds au profit du droit d'usage appartenant à l'assemblée des adhérents détachés de tout lien à la propriété privée.

On peut rétorquer à cela que le statut associatif n'est pas conçu à cet usage et qu'il s'agit donc d'un détournement d'objet, qui pour certains peut apparaître fragile, voire manquant de sérieux. Mais ces considérations à connotations morales (respect de l'organisation étatique de notre société) se dépassent par des considérations stratégiques (de quelles manières peut-on s'en sortir sans être totalement pris dans les injonctions économiques et administratives du système ?)...

67) RMI = Revenu minimum d'insertion

68) Assedic = Association pour l'emploi dans l'industrie et le commerce

Domaine de Beauthorey : SCI du « Sait-pas-tout »



Tout dernièrement, au pied du mazet et des cerisiers en fleurs, les copropriétaires de la SCI « Sait pas tout » se sont retrouvés pour une assemblée générale festive. C'est, avec les vendanges en septembre et la récolte des olives en janvier, l'une des trois périodes de rencontre des actionnaires avec leurs vignes et vigneron « emphytéotes ». Un lien producteur consomm-

mateurs dont l'aventure a démarré il y a une vingtaine d'années avec la « location » de ceps de vignes.

Le mazet⁶⁹, la vigne et ses Sait-pas-tout !

Effectivement, voilà une installation agricole où la place des consommateurs a été l'une des clés du succès d'un domaine de seulement quatre hectares et demi, situé dans une région où la concentration des terres s'accélère sans pour autant enrayer, loin de là, une crise viticole maintenant bien installée.

Nous sommes en Languedoc, une AOC au nord de Montpellier. Vignes vieilles avec des manquants, cépages composites en vin de table, même si le vin n'en a pas l'étiquette, la qualité des raisins de ces vieux ceps est tout à fait à la hauteur de l'AOC locale. Une cuvée est là pour en témoigner. La vigne est d'une belle architecture végétale, parsemée d'oliviers et de cerisiers, avec le mazet en bordure.

CONTACT

Christophe Beau
Domaine Beauthorey
Chemin neuf
30260 Corconne
Tél. 04 66 77 14 50
Courriel :
beau.corconne@wanadoo.fr
Web :
<http://www.beauthorey.net>

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
SCI « Sait pas tout » et location de
Ceps de vigne par les « clients »

Type de contrat de location
bail emphytéotique de 20 ans
renouvelable

Montant du capital
30 000 euros

Les associés
32 associés pour 68 parts au total

Type de patrimoine
5 ha de Vignes

Date de création
2003

Activités sur le lieu
vins biodynamiques

Département
Gard

Région :
Languedoc-Roussillon

69) cabane de pierre

Louez vos ceps de vignes

Lorsque l'aventure a démarré sur un hectare en 1985, Christophe Beau avait proposé à son réseau de connaissance un contrat « Cepatou » de location de ceps de vignes.

Les Cepatou étaient des consommateurs coopératifs. Chacun louait une petite partie de la production sur une période de trois ans renouvelable. Dix-huit ceps minimum, c'est-à-dire l'équivalent de vingt-quatre bouteilles, et une centaine de ceps maximum. « Si tu louais, par exemple, vingt-sept ceps, tu disposais pendant une durée convenue (trois ans renouvelables) de trente-six bouteilles de vin ». En clair, le vigneron divisait ses coûts de production par son nombre de ceps ; et sachant que le cep moyen a un rendement donné, cela fixait à la fois la valeur annuelle du cep, et donnait l'équivalent de bouteilles dues au regard du nombre de ceps loués. Ainsi, se court-circuitait le face-à-face producteur-distributeur et se créait un marché qui a un « visage ». Voilà un domaine qui représentait désormais autre chose que quelques hectares de plus dans le paysage viticole français. Avec les Cepatou, il y avait une contractualisation sur la quantité, éventuellement variable si, par exemple, un gel atteignait une parcelle. Mais l'engagement se faisait aussi sur le résultat, puisque l'on était livré de chacun des crus en proportion de l'ensemble. Bien sûr, une participation aux vendanges, parfois à la mise en bouteilles était appréciée. Le domaine comptait ainsi rapidement une cinquantaine de Cepatou, locataires de ceps de vignes. Ils s'engageaient pour trois ans, et payaient à l'avance (c'est un crédit agricole à échelle humaine, très appréciable lorsque l'on n'est pas reconnu agriculteur), tout en disposant du vin à prix coopératif. Bien entendu, une diversification des débouchés s'était faite avec le temps (cavistes, foires bio, etc.), mais ce qui portait l'initiative était cette dimension collective sur la consommation comme sur la propriété.

Un arpent de vigne à chacun, un vigneron pour tous !

Le partage de la propriété, c'est le dernier épisode en date de ce petit vignoble en bio depuis 1985 et biodynamie depuis 2000.

Le vigneron disposait de deux hectares, sous statut précaire. Ceux-ci ont été en dispute locale

pendant une année, jusqu'à ce que la Safer, qui régule le foncier agricole, fasse le nécessaire pour lui ré-attribuer le bien.

Le vigneron a donc racheté au prix fort, en partie à crédit, lestant ainsi inutilement sa structure, viable, mais modeste. Mais l'idée lui vint simultanément de faire appel à des capitaux extérieurs, auprès de ses clients consommateurs et autres. Cet appel a donné des résultats au-delà du nécessaire puisque les deux hectares concernés trouvèrent alors acquéreurs en quelques semaines : 32 propriétaires pour 68 parts au total.

Les parcelles ont été estimées à 30 000 €, dont 2 500 € pour les oliviers. Les parts unitaires sont fixées à 510 €, soit au total 68 parts. Le nombre de parts par personne est plafonné à huit. Chaque part acquise correspond à environ 2,5 ares, soit un peu moins de 100 ceps ; ou encore l'équivalent d'une rangée complète ! Cinq ans auparavant, cette parcelle aurait coûté moitié moins cher ; et sera sans doute cotée double... cinq ans plus tard, étant donnée la notoriété croissante de l'appellation !

Le loyer est fixé conformément au tarif préfectoral de fermage en vigueur pour ce type de bien c'est-à-dire, selon un bail emphytéotique de 20 ans renouvelable, signé avec la SCI. La rémunération de chaque part est d'environ 10 € par an, soit à peu près 2 % de rémunération. Le bénéfice est réparti entre les sociétaires, en numéraire, et en liquide (bouteilles de vin !), ou est réinvesti collectivement en matériel pour le mazet, la taille des oliviers, ou selon une quelconque autre décision de l'AG (selon le principe d'une personne = voix ; la SCI le permettant). Tout propriétaire de part, locataire ou pas, a, en outre, droit à 5 % de réduction sur les tarifs du caveau... et dispose, bien sûr, de quelques centilitres d'huile d'olive ! Les parts sont bien évidemment cessibles, avec un préavis de six mois. L'assemblée générale décide de la politique de réattribution.

Il y avait trois ingrédients utiles dans le succès de cette opération :

- certains consommateurs avaient déjà contractualisé avec le vigneron dans un contrat d'achat anticipé de vin, sous forme de location de ceps de vignes ;
- les parcelles concernées ont un aspect paysager évident avec fruitiers complantés, oliviers, ainsi qu'un élégant mazet ;
- la SCI proposée, fixait un système d'une personne = une voix, un nombre de parts par acquéreur limité, une répartition originale du fermage (réinvestissement envisagé vers d'autres SCI), ainsi qu'un co-usage sur les oliviers et le mazet, etc.

La SCI du « Sait-pas-tout » sur les rails

Voilà donc rassemblés une trentaine de propriétaires de ces parcelles acquises au printemps 2003. Si les vignes sont confiées au vigneron, les oliviers (une vingtaine) en co-usage y sont maintenant débroussaillés et portent leur première récolte. Le mazet a été un peu retapé et une table de pique-nique a été construite dans les entrelacs des micocouliers qui ombragent l'entrée de la parcelle. Qui le veut, vient y faire sa grillade le week-end...

Outre l'offre d'investissement *a priori* sûr et libre de mouvement, l'objectif était, bien entendu, de dissocier la propriété de l'usage ; en clair, d'éviter au vigneron emphytéote une surcharge d'investissement, tout en donnant à chacun une part de la responsabilité collective sur le foncier et sa spéculation positive (ou négative).

Cet apport collectif permet indéniablement une capacité d'investissement sur l'outil de travail, pendant que l'expérimentation foncière collective s'épanouit progressivement. « C'est pas tout, sait pas tout, cep atout » : l'agriculture et le foncier rural ne sont pas seulement l'affaire des agriculteurs, et le lien producteur-consommateurs est l'un des enjeux de l'alimentation de demain.

Un hymne à la vigne

Aujourd'hui, le domaine Beauthorey est reconnu tant pour sa démarche que pour ses vins. Entre les lignes, et au-delà du mode de mise en marché ou de la pratique biodynamique, ce qu'il faut lire c'est un positionnement économique particulier. En effet, dans un environnement technique qui pousse à la surenchère mécanique dans les caves ou dans les vignes, on est ici dans le moins disant technique ; pas de fouloir ni d'érafloir, un pressoir manuel à bras, beaucoup de travail manuel à la parcelle. Des « gestes » absolument pas motivés par une quelconque nostalgie de l'ancien, mais plutôt par le souci d'une « performance » économique globale, qui englobe la notion de soin au terroir comme celle du lien aux consommateurs.

Un nouvel épisode se profile à l'horizon. Christophe Beau a démarré en 2003 la plantation d'une vigne d'un genre bien particulier. 70 ares complantés de fruitiers et d'une quarantaine de cépages méditerranéens, où les dispositions en courbe et en trois dimensions ont supplanté la tradition des plantations en ligne, où les plants sont menés (crucifiés ?!) sur des palissages fil de fer avec la seule dimension verticale. Il s'agit d'une vigne en forme de feuilles de vigne et en forme de grappe de raisin, qui aura évidemment une dimension esthétique, mais aussi une dimension expérimentale quant aux modes de conduites originelles de la domestication de cette vigne liane : les modes grecque et étrusque.

Si ce sont les « visages » des Cepatou qui ont donné un sens à cette initiative économique pendant plusieurs années, c'est aujourd'hui, avec cette nouvelle plantation, une dimension culturelle et expérimentale qui relance la stimulation du quotidien du vigneron.

« La Danse des Ceps » – Ouvrage –

Philomène, Momo et bien d'autres, sont les « héros » de cette chronique qui se lit comme l'on boit un bon vin ! C'est l'histoire, au fil des saisons, d'un vigneron, qui a choisi une autre poésie du vin ; une autre manière d'envisager son métier loin des tentations technologiques superflues ; de soigner la vigne par des pratiques de bon sens et une agriculture bio-dynamique sans dogmatisme.

Mais aussi de vivre un vrai lien producteur-consommateurs autour de vendanges collectives, d'une consommation coopérative, et d'une propriété collective en SCI.

Un périple clochemerlesque qui vous mènera jusqu'au Mexique ou en Palestine.

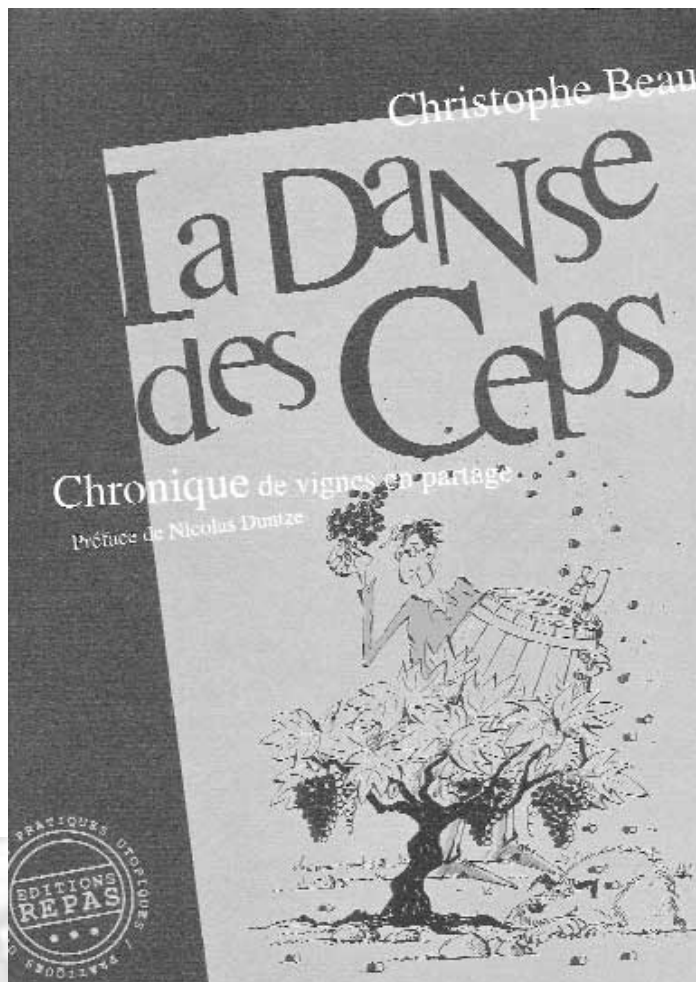
Découvrez-y autant l'ivresse de bons moments de vendanges que des outils pratiques pour d'autres modèles de production agricole.

La danse des ceps. - Christophe Beau, Ed. Repas 2004, 140 p. (17 euros port compris)

À commander au domaine Beauthorey, Chemin neuf, 30260 Corconne

Tél. : 04 66 77 13 11

Site : <http://www.beauthorey.net>



GFA Cécilatour



Le GFA Cécilatour de Borne, dans la Drôme, est né en 1993 du refus de la population du hameau (douze personnes environ) de voir s'installer une chasse privée en amont de la vallée. Les motivations de contrer ce projet sur cet espace montagnard (de 1 100 à 1 900 m d'altitude) étaient fortes, mais il manquait les moyens financiers d'acquérir ce domaine (137 ha de terres, pâturages et bois, plus un bâtiment).

Nous avons fait appel par courrier à des réseaux et à des personnes susceptibles d'être sensibilisées au problème de préservation d'un espace naturel menacé :

- associations de protection de la nature,
- anciens ou actuels hôtes de « l'accueil paysan » sur le hameau,
- ainsi qu'à des amis d'ici et là.

Nous nous étions fixé un capital de 600 000 F (91 500 €) comprenant le coût de l'achat du terrain (400 000 F ou 61 000 €) ainsi que l'aménagement de la maison en gîte d'alpage. Les parts furent fixées à 500 F (76,23 €) et en quelques mois, nous avons recueilli les 1 200 parts nécessaires à l'acquisition et à la restauration. 550 porteurs et porteuses de parts ont répondu positivement.

L'objectif fixé, au-delà de la sauvegarde de cet espace très riche au niveau flore, faune, géologie, préhistoire... était de faire de ce domaine un lieu d'accueil dans le prolongement des activités agricoles du hameau de Borne.

CONTACT

Jean-Paul Berthouze
Borne
26410 Glandage
Tél/fax : 04 75 21 10 65
Marion Lavergne
Tél : 04 75 21 17 66

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
GFA

Montant du capital
91 500 euros

Les associés
323 associés initialement. 550
actuellement

Type de patrimoine
137 ha

Date de création
1993

Activités sur le lieu
Une association gère
une activité d'accueil
Terre en fermage à un agriculteur :
transhumance des brebis et pâture
des chevaux

Département
Drôme

Région :
Rhône-Alpes

La finalité était pour nous d'inscrire ce domaine dans un environnement propice au repos et à la recherche pédagogique sur la relation homme/nature, pour les « copropriétaires » mais aussi pour tous les amoureux de la moyenne montagne et de ses richesses.

Assemblée constitutive du GFA, le 27/02/93

Extraits de « l'ouverture » Séance à Borne, à l'Hébergerie

« ... Ce que nous sommes heureux de célébrer avec vous aujourd'hui, c'est beaucoup plus que l'acquisition de la Tour, c'est ce formidable élan de solidarité de nos 323 porteurs (à ce jour) qui ont si vite répondu présent pour sauver cette montagne, qu'ils connaissent la Tour ou non, qu'ils nous connaissent ou non.

Il est souvent de bon ton dans ce genre d'assemblée d'affirmer "nous ne faisons pas de politique" eh bien, nous à Borne, nous sommes fiers d'affirmer "nous faisons et nous continuerons de faire de la politique" c'est-à-dire d'exercer notre citoyenneté, de vivre en adultes responsables de la cité, celle d'ici et d'ailleurs, parce que nous nous sentons citoyens du monde. Nous ne remettons notre avenir dans les mains de personne, fût-il le meilleur des élus ! Nous voulons garder le pouvoir de décider de nos vies, de celle de nos enfants et nous sommes heureux de penser qu'une initiative comme celle-ci, qui se réalise en toute indépendance ... a reçu un écho tel, qu'elle prouve que nous sommes encore nombreux à croire au pouvoir du citoyen et à l'exercer. Continuons ! »

Ce texte a été rédigé pour l'AG constitutive du groupement foncier agricole (GFA) Cécilatour, en 1993. Il fait partie des textes fondateurs, avec la charte éthique et le cahier des charges, qui définissent le projet de développement tant agricole que touristique de la Tour. Il nous a semblé, au sein du collectif de gérance, qu'il était important, lors du dixième anniversaire de l'acquisition de la Tour, de fixer par écrit la mémoire de ce projet de vie d'un lieu pris dans l'ensemble de ses réalités. Ainsi, une brochure intitulée « La Tour de Borne, un lieu, une histoire, un projet » a-t-elle été rédigée.

Qu'en est-il aujourd'hui ?

On peut établir un certain nombre de constats, livrés ici « en vrac » :

Les liens avec les porteurs de parts sont primordiaux pour maintenir dans le temps l'aspect militant de la création de ce GFA de type "mutualiste". Ces porteurs de parts ou "copropriétaires" recevaient jusqu'à présent trois lettres par an pour les tenir au courant des activités. Une rencontre (AG + fête) rassemble chaque année une centaine de personnes sur les lieux mêmes. À signaler que, pour l'AG, le quorum de 601 votants ou représentés, a toujours été atteint et largement dépassé.

La gestion de l'accueil sur le territoire du GFA a nécessité la création d'une association loi 1901, à laquelle cotise la moitié environ des copropriétaires. L'association loue les bâtiments au GFA. Le GFA est dirigé par un collectif de gérance, comprenant une quinzaine de personnes représentant des personnes physiques et morales. Il se réunit au minimum quatre fois par an, dont au moins deux fois au cours de week-end de travail (construction, nettoyage des abords, etc.). Tous les travaux ont toujours été faits bénévolement, maintenant ainsi le caractère engagé du projet.

Dans un souci de cohérence avec la protection de l'environnement, l'électricité est d'origine photovoltaïque.

Le projet pédagogique de ré-appropriation d'un espace naturel par le GFA nous a poussés à mettre le bâtiment aux normes Jeunesse et Sports et Éducation Nationale, afin d'accueillir des classes itinérantes.

Les terres du GFA sont louées par bail à un agriculteur qui s'est installé à Borne (statut acquis par ce bail). Elles servent à la transhumance des brebis d'un groupement pastoral et, à l'automne, à la pâture des chevaux de Borne.

L'accueil dans le bâtiment et sur les terres du GFA se fait en gestion libre de septembre à juin. En juillet-août un gardien-paysan propose des repas composés au maximum des produits de Borne, dans l'esprit du mouvement « Accueil paysan » .

Initiatives foncières

Pour maintenir l'esprit de départ du GFA et contrer les dérives possibles (via la cession de parts notamment), une charte éthique et un règlement intérieur ont été élaborés par un groupe de travail du collectif de gérance et adoptés lors de l'AG 1999. Chaque nouveau copropriétaire devra signer cette charte et ce règlement intérieur qui sera complété par un cahier de consignes pour l'utilisation des lieux.

Un emploi en CES⁷⁰, transformé en CEC⁷¹, a été créé pour la gestion administrative et matérielle de l'ensemble du domaine du GFA.

En conclusion, ce GFA a permis :

- d'éviter le massacre d'un espace naturel plein de richesses,
- de maintenir des activités de transhumance,
- de soutenir une installation agricole et un emploi de service,
- de créer des liens entre des associations et des personnes, en France et à l'étranger,
- de donner du bonheur à ceux qui « vivent ce lieu » et à ceux qui le font vivre.

70) Contrat emploi solidarité

71) Contrat emploi consolidé

GFA Le Sillon vert

CONTACT

GFA le Sillon vert
Béatrice Boutin
76, rue Brûle Maison
59000 Lille
Tél. 03 20 58 71 63

Courriel :
beaboutin@wanadoo.fr

Benoît Canis
SCEA Vert'tige
Rue Anatole France
59136 Wavrin
Courriel :
vertige2@wanadoo.fr

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier

GFA

Type de contrat de location
bail rural long terme

Montant du capital
26 297 euros

Les associés
9 associés, dont une Cigales⁷²

Type de patrimoine
5,25 ha

Date de création
1986

Activités sur le lieu
maraîchage biologique

Département
Nord

Région :
Nord Pas-de-Calais

Le GFA le Sillon vert a été créé en 1986 pour l'achat de cinq hectares dans la ceinture verte de Lille. Le projet était de faire du maraîchage biologique et de créer des emplois pérennes pour les porteurs de projet et d'autres personnes.

Au départ, deux porteurs de projets, souhaitant rendre concrètes leurs recherches d'étudiants sur le thème « maraîchage biologique créateur d'emplois ? », étaient à la recherche de cinq hectares de terre, tout près de Lille (pour assurer les débouchés) et d'un seul tenant. Ne disposant pas des capitaux nécessaires et souhaitant alléger les charges de l'exploitation, ils ont décidé de mobiliser le réseau de l'économie solidaire du Nord-Pas-de-Calais. Après un an de réflexion, passant de l'envie à la création, ils ont saisi l'opportunité de rachat de terres qui s'est présentée. En 48 heures, les 172 500 francs (26 297 €) étaient réunis, sous forme de prises de parts d'une valeur de 2 500 francs (381 €) au capital du GFA Le Sillon vert. Certaines personnes n'ayant pas les moyens de prendre une part ont constitué une Cigales qui est devenue associée du GFA⁷³. Trois grandes familles du Nord ont apporté chacune 50 000 F (7 622 €), convaincues par le projet et les créateurs et intéressées par un placement foncier.

Les terres rachetées étaient en culture traditionnelle ; elles ont été louées à une SCEA créée la même année par les deux porteurs de projets, Vert'tige, qui les a transformées en maraîchage biologique. Un bâtiment d'exploitation a été construit sur les terres. Aujourd'hui sept salariés travaillent sur le site (pour la SCEA Vert'Tige et pour l'entreprise de distribution).

La SCEA s'est associée à la mobilisation locale contre le projet de zone industrielle à proximité, parvenant à faire modifier le projet.

Au sein du réseau d'économie solidaire, le projet a servi de lieu d'expérimentation pour des nouvelles formes de mobilisation de l'épargne, et a nourri la réflexion sur la création ou le développement de nouveaux outils (les Cigales, une société de capital risque « Autonomie et solidarité », la Caisse solidaire du Nord-Pas-de-Calais).

Au niveau de la gestion, le GFA du Sillon vert n'a pour l'instant pas rencontré de difficultés. Les seules cessions de parts se sont faites entre parents et enfants ou héritiers en cas de décès. Les gros apporteurs de parts étant âgés, la question du sort de leurs parts lors de la transmission se posera à moyen terme. La valeur des parts a toujours été discutée à chaque assemblée générale, mais n'a jamais été réévaluée ; l'ajustement se fera lorsqu'un associé extérieur entrera dans le capital. Les associés se tiennent informés de la valeur de la terre dans le secteur auprès de la Safer.

⁷²) Cigales = club d'investisseurs pour une gestion alternative locale de l'épargne solidaire, réunit des épargnants qui mettent en commun leur épargne et investissent dans des sociétés ou associations, sous forme de prises de parts sociales et d'apports avec droit de reprise, pour une durée de 5 ans.

⁷³) NDLR = légalement ce n'est pas possible !

Les GFAM de Marne-Ardennes

Les GFAM dans la Marne :

la solution au problème foncier ?

Posée ainsi, la réponse est non, ou plutôt « oui..., si... »

Tout d'abord, qu'est-ce que le « problème foncier » ? S'interroger sur ce sujet c'est amener beaucoup de questions, plus que des solutions : autant de questions que de situations différentes liées à « la terre ».

Dans notre société occidentale, d'essence très libérale, qu'est-ce que « la terre » ? Sujet passionnant, voire passionnel pour nombre de paysans. C'est à la fois :

- un des principaux outils de travail de l'agriculteur,
- un patrimoine souvent, mais pas toujours, chargé de souvenirs liés à nos origines...
- un instrument indispensable à l'aménagement –bien réfléchi– du territoire (et dont pourront bénéficier nos enfants)...
- un capital sécurisant (au cas où...), mais aussi objet de convoitise (terre et famille ne font pas toujours bon ménage !),
- un « critère d'existence social » ?,
- parfois un rêve impossible...

Cette « hiérarchie », que nous vivons à des degrés divers, est souvent source d'incompréhension, de conflits au sein de familles, de villages, de corporations... Posée ainsi, la question de la terre est d'ordre relationnel : « la raison du plus fort... » etc. Mais peut-on alors évoquer **la raison** ? Je regarde vivre mon canton : depuis huit ans, au moins sept ventes sont annoncées à plus de dix mille euros l'hectare libre. Les achats sont réalisés par des agriculteurs.

Questions : l'agriculture va-t-elle encore aussi mal qu'on le prétend ? Quelle image donnons-nous ? Dit plus brutalement, la liberté du marché foncier donne-t-elle un prix juste à la terre et pour quels types d'exploitations ?

Pourtant, n'y a-t-il pas autour de nous des situations où la sagesse a pu prévaloir ? Des exemples positifs sont heureusement là, bien que souvent plus discrets, moins provocateurs. Ainsi, cet agriculteur de mon village, sans successeur, partageant son exploitation entre trois jeunes de structures moyennes (de 35 à 55 hectares) ; ainsi cet exploitant de 150 hectares, reconnaissant en réunion de rétrocession foncière sa moindre priorité par rapport à d'autres ; ainsi l'aide apportée par deux GFAM pour installer un jeune couple dans le cadre d'un Pidil à la suite d'un exploitant sans successeur ; ainsi une réunion locale pour réfléchir face à une emprise de Reims alors que des besoins locaux existent ; etc. Cherchez : vous aussi trouverez de telles situations dans votre entourage. Plutôt réconfortant ?

Vue de façon individuelle, la question foncière peut sembler insurmontable : désaccords familiaux, surenchères du voisinage, expropriations... donc ayant des aspects relationnels et économiques difficiles, aggravés par une conjoncture (surproduction, « paperasserie ») peu porteuse, un environnement pas toujours amical, qui découragent parfois les enthousiasmes les plus sages et instille des choix individualistes très tranchés. Pourtant des outils existent, mis en place par les agriculteurs eux-mêmes avec l'aide parfois des pouvoirs publics. Comment se déterminent leurs politiques, pouvons-nous influencer sur les choix faits et dans quel sens ? quel poids ont-ils réellement dans notre

CONTACT

• Jean Lapie, Président du
Conseil départemental à la gérance
Ferme de Beauregard

51510 Coolus

Tél : 03 26 68 20 82

Fax : 03 26 70 20 50

• Claude Renard,
Directeur de l'Adasea 51

Maison des Agriculteurs
51100 Reims

Tél : 03 26 04 74 51

Fax : 03 26 04 74 48

• Robert Grosjean, Gérant
du GFAM région de Bourgogne
10, rue Saint-Martin

51110 Fresne-les-Reims

Tel : 03 26 97 52 78

Fax : 03 26 97 53 36

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique : GFA

Type de contrat de location
baux de long terme
ou de carrière, 236 fermiers

Montant du capital
14 603 680 € (pour 39 GFAM)

Les associés : 2 877 associés

Type de patrimoine : 2 722 ha
Date de création
les années soixante dix

Activités sur le lieu
soutien de l'installation
de centaines de fermiers

Département
Marne

Région :
Champagne-Ardennes

société aujourd'hui ?

À partir d'ici, nous pouvons parler de mutualisme, de solidarité. Ce sont les bases même du syndicalisme : c'est en partant de ce constat qu'ont été pensés les GFAM il y a trente ans. Le financement « obligé » du foncier n'est pas toujours possible isolément. Souvent trop lourd ! Certains ont calculé le montant de la charge répartie sur tous les exploitants (comme en théorie une assurance) : une demi-part chaque année, soit actuellement 570 € ! Ceci pour l'aspect financier. Quant au poids possible dans un marché spéculatif, à nous de démontrer la forme de notre mutualisme dans le cadre de ce qui pourrait être une « filière foncière » où se retrouveront divers partenaires : syndicalisme, adasea, saferca⁷⁴. La solidarité se construit en équipe, c'est aussi un rapport de forces tout autant qu'un acte de foi. Avec les 2 877 porteurs des 39 GFAM de Marne-Ardenne qui soutiennent 236 fermiers, le GFAM a su faire école (GFA familiaux, GFA réserve foncière). La solidarité est notre affaire à tous.

Robert Grosjean, gérant d'un GFAM

Les Groupements fonciers agricoles mutuels dans la Marne

Tout d'abord un double constat était fait dès les années 1970 :

- le marché foncier est spéculatif et pénalise bien des exploitants qui y sont confrontés,
- la possession d'un bien « terre », pour diverses raisons (familiales, culturelles, financières...) est attractive.

D'où l'idée de faire se rejoindre ces deux situations apparemment opposées. Et d'y apporter une réponse en faisant appel au courant mutualiste (fort vivant dans les systèmes coopératifs). Il a été facilité bien souvent par des choix « motivants » : situation du fermier en place à aider, installation d'un jeune, rétrocession foncière appelant des candidats aux moyens limités.

Autres idées fortes :

- Monter une structure proche des gens : agriculteurs, familles de paysans, ruraux, qui permet la connaissance de tous, apporteurs et fermiers aidés, bref, qui exclue l'anonymat. Donc donner un cadre cantonal à chaque GFAM. Ceci amène un réel climat de confiance favorable à des apports extérieurs à l'agriculture, et favorise la mobilité des parts.

- Sortir d'un système trop individualiste (qui nourrit la surenchère) en s'appuyant sur une base syndicale proche des gens et en s'insérant dans une « filière foncière » professionnelle partie prenante, Safer, Adasea. Cette dernière assurant l'aspect administratif.

- Et puis définir annuellement dans le cadre du Conseil départemental à la Gérance des GFAM la valeur de négociation de la part qui est identique pour tous : au 01/01/2005, 1 040 € brut (achat) soit 969 € hors frais (vente).

Le développement du mouvement mutualiste foncier

Chaque canton agricole de la Marne est couvert par un GFAM, il y en a donc 28. Le département des Ardennes en a 11. Fin 2004, ces 39 GFAM comprenaient 2 877 apporteurs de 14 042 parts et étaient propriétaires de 2 722 hectares loués à 236 fermiers par baux à long terme ou fin de carrière.

La vie d'un GFAM : Région de Bourgogne (nord du département de la Marne)

Notre GFAM a été créé en 1977 pour aider un fermier à garder 4,6 hectares mis en vente. Les trois premières années, cinq interventions permirent d'aider neuf exploitants : en gardant l'unité de leurs surfaces (3), en l'augmentant (3), en installant un fils et en créant une exploitation nouvelle suite à une rétrocession Safer. En tout 76 hectares. Aujourd'hui, après trente années de vie, nous possédons 125 hectares, loués à 12 fermiers, par apport de 663 parts détenues par 141 personnes. À noter que huit autres fermiers aidés ont cessé (3 en retraite, 1 décès, 4 ont racheté leur bien et l'ont retiré du GFAM).

Comme tous les GFAM de la Marne, le nôtre est géré par un comité de gérance de neuf membres dont un représentant des fermiers. Depuis trois ans, nous avons trois jeunes « administrateurs stagiaires ». Toutes les décisions sont prises en Assemblées générales annuelles : élections, approbation des comptes (revenu locatif, chasse...) et en Assemblées extraordinaires : choix des interventions, des nouveaux fermiers, évolution du capital social. À noter, la possibilité pour les GFAM d'intervenir hors de leur canton pour en suppléer d'autres lors d'opérations trop lourdes.

Groupement forestier « Arbres et forêt de Soubreroche »

En 1999, dans le Diois, un groupe de personnes a eu la volonté de racheter 27 hectares de forêt pour les extraire de la pression forestière. Ils ont réuni 70 000 F (10 700 €) en 1 an et ont monté un groupement forestier (GF).

Comment le GF s'est-il créé ?

Pourquoi ce projet

À Soubreroche, hameau de la commune de Boulc dans la Drôme, 27 hectares de terrains à différentes étapes de reforestation étaient convoités par un propriétaire exploitant forestier. Son intention était d'en faire une exploitation « en coupe à blanc » avec plusieurs pistes d'accès. Ce projet aurait provoqué une perturbation de l'éco-système en place ainsi qu'une lourde « destruction » du site. Le risque de voir apparaître des pistes pour les véhicules motorisés de loisirs est réel.

Les buts de ce projet

L'idée de départ a été de créer une copropriété à but non lucratif pour rassembler les fonds nécessaires sur la base d'une motivation écologique commune. La protection de cet endroit d'une exploitation forestière intensive a donc été un enjeu pour les acteurs du projet.

Ils souhaitaient sauvegarder un site à la fois riche en biodiversité animale et végétale, et porteur de traces importantes du passé humain, ce qui en fait un réel patrimoine local.

Les moyens

La vente du bois doit pouvoir autofinancer le travail, l'entretien des accès et la prise en charge des frais foncières. D'autre part, certaines aides peuvent être accordées à ce type de projet d'entretien paysagé.

CONTACT

Eric Sicard
Annick Battail
Soubreroche
26410 Boulc
Tel : 04 75 21 16 58

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
GF⁷⁵

Type de contrat de location
pas d'exploitation

Montant du capital
10 700 euros

Les associés
120 associés, 140 parts à 76 euros

Type de patrimoine
27 ha de forêt

Date de création
1999

Activités sur le lieu
préservation d'un domaine
forestier par des techniques
de sylviculture douce, observation
de la transformation du site,
répertoire évolutif.

Département
Drôme

Région :
Rhône-Alpes

75) GF = Groupement forestier. Le GF a été créé le 1er février 95 par la Loi de modernisation agricole n° 95-95

Le montage financier

Le prix du terrain a été estimé à 2 000 F (305 €) l'hectare, soit un total de 50 000 F (7 622 €), les frais de notaire étant en sus et représentant 9 000 F (1 372 €), les frais de constitution du Groupement sont d'environ 6 000 F (915 €). Enfin, 5 000 F (762 €) sont réservés au fonds de roulement. Le capital a été évalué à 70 000 F (10 700 €), soit 140 parts de 500 F (76,22 €). Chaque personne n'a qu'une voix et ceci quel que soit le nombre de parts.

Les associés du GF

La volonté a été de rassembler un grand nombre de personnes, afin que l'aspect désintéressé de l'investissement des associés, fondement idéologique du projet, soit bien clair. La souscription était ouverte à « toute personne prête à participer à un projet qui apporte une réponse différente au type d'exploitation actuel de la forêt et qui souhaite contribuer à la sauvegarde du patrimoine végétal, animal et humain ». Entre le démarrage du projet et la réunion de la première assemblée générale, une année s'est écoulée.

L'activité sur le GF

Les terres du GF ne sont pas exploitées. Les statuts fixent que tel doit être le cas pendant les cinq premières années⁷⁶. La priorité est de laisser la forêt se régénérer. L'exploitation du bois viendra peut-être plus tard, en utilisant la traction animale, ce qui demandera la mise en place d'une filière d'exploitation et l'investissement professionnel d'une ou plusieurs personnes, ce qui n'est pas le cas actuellement.

⁷⁶ Le statut de GF n'oblige pas à louer les biens, contrairement au GFA. En revanche, l'exploitation forestière d'un domaine de plus de 25 ha requiert un plan d'exploitation forestière, soumis à autorisation administrative.

Les GFA du Larzac

Quatre GFA ont été créés au Larzac dans un contexte de lutte contre l'extension du camp militaire (1973-1981).

CONTACT

Ghislaine Ricez – GFA Larzac
Montredon – 12230 La Cavalerie

Tél : 05 65 62 13 39

Fax : 05.65.62.15.60

Courriel : gfa@larzac.org

site : www.larzac.org

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
GFA

Type de contrat de location

Les GFA Larzac consentent des baux ruraux à long terme aux fermiers (25 fermiers)

Montant du capital

756 757 euros pour les quatre GFA

Les associés

2 632 apporteurs de parts pour l'ensemble des quatre GFA

Type de patrimoine

1 200 hectares de landes, bois et terres répartis sur 7 communes

Date de création :

GFA 1 : déc. 1973, GFA 2 : oct. 1976, GFA 3 : fév. 1978,
GFA 4 : mai 1972

Activités sur le lieu

Gestion du patrimoine foncier assurée par trois gérants par GFA, dans l'objectif de :

- maintenir l'intégrité des structures d'exploitation,
- favoriser l'installation d'exploitations agricoles en proposant un fermage et non un achat,
- éviter les droits de succession à chaque génération,
- garantir l'usage agricole des terres en soustrayant le foncier aux spéculations financières ou touristiques,
- permettre aux citoyens porteurs de part(s), d'être des acteurs du devenir du monde rural.

Département
Gard

Région :
Languedoc-Roussillon

C'est dans un contexte de lutte contre l'extension du camp militaire qu'ont été créés les GFA Larzac, au nombre de quatre à ce jour.

En octobre 1971, Michel Debré annonçait l'extension du camp militaire du Larzac qui devait passer de 3 000 à 17 000 hectares. La déclaration d'utilité publique était prise en décembre 1972, tandis qu'une antenne "génie domaine" était créée sur place. Son but : contacter chaque propriétaire et acheter un maximum de terres à l'amiable, avant d'entamer la procédure d'expropriation, toujours impopulaire.

C'est pour combattre l'administration sur son propre terrain que les opposants à l'extension du camp créent le GFA Larzac 1 en 1973. Le GFA servira à barrer la route à l'armée, en achetant des terrains stratégiques dans la zone d'extension. Le financement de ces acquisitions se fera par la vente de parts GFA aux sympathisants.

400 propriétaires non-exploitants

En 1971, seulement 3 500 hectares parmi les 14 000 hectares de la zone d'extension appartiennent aux paysans, les terrains communaux couvrent 2 500 hectares, la Safer en possède 800 qu'elle loue à l'année et 7 000 hectares appartiennent à des propriétaires non exploitants, parfois extérieurs à la région, dont certains de fraîche date⁷⁷.

Ces 7 000 hectares étaient pour les deux tiers loués à des paysans, le reste étant quasiment à l'abandon. Au total, 460 propriétaires dont 400 non-exploitants étaient touchés par le projet d'extension. D'origines très diverses, ils possédaient de quelques ares à un millier d'hectares (l'hectare valant en moyenne 762, 25 €).

Stratégie des GFA

Une carte synthétisant cet énorme travail a ensuite permis de localiser les zones stratégiques et les zones "à risques", et de déterminer des priorités d'achat. Il s'agissait d'acquérir les terres indispensables à l'armée :

- d'abord des parcelles isolées, et quelle que soit leur valeur agricole, afin que les 5 300 ha achetés par l'armée ne constituent pas un ensemble d'un seul tenant, facilement utilisable ;
- puis des exploitations agricoles entières (sept), afin que leurs activités y soient maintenues.

Les GFA se sont avérés être d'excellents instruments de lutte, "démembrant" les terres acquises par l'État, limitant les ventes amiables préalables à l'expropriation, investissant sur ce territoire des "capitaux" venus de la France entière.

En 1981, la lutte des paysans du Larzac pour sauver leurs terres est victorieuse : les GFA ont aidé à gagner le pari de cette maîtrise foncière très particulière. Depuis cette date, c'est un tout autre type de "maîtrise foncière" qui occupe les GFA.

Des parts GFA non rémunérées

Au total, les trois premiers GFA ont acquis plus de 1 200 hectares ; le GFA 4 a été créé pour financer l'achat d'une ferme de 114 ha, dans l'élan des trois premiers. Les circonstances impliquaient une règle du jeu : la non-rémunération des parts mais aussi l'engagement de leur remboursement à leur valeur d'émission.

Aujourd'hui

Les GFA Larzac sont toujours actifs. En 1994, ils achètent 58 hectares de landes et bois à la Clapade (commune de Millau). En 1997, 33 hectares de landes à l'Aubiguier (commune de Nant). En 2004, 40 hectares de terres, landes et bois sur la commune de Nant. Ces achats permettent, soit d'installer un paysan, soit de maintenir l'activité d'une exploitation agricole.

Pour 2005, un projet est en cours : racheter 80 hectares de terres sur la commune de La Cavalerie afin d'éviter la disparition d'une exploitation.

Le GFA mutuel reste l'outil de gestion collective du foncier :

- pour que la terre ne soit plus un bien de spéculation,
- pour installer des paysans plutôt qu'agrandir des exploitations,
- pour permettre une gestion cohérente et durable du foncier tant au niveau environnemental qu'au niveau humain,
- pour discuter, concilier et partager les différents usages de la terre.

Les GFA Larzac sont propriétaires de **1 200 hectares mis à disposition auprès d'agriculteurs** sous forme de bail rural à long terme (au-delà de 18 ans).

Les GFA ont contractualisé avec **22 fermiers** sur le plateau du Larzac. Chacun de ces fermiers paie un fermage. Le montant du fermage est fixé par le barème préfectoral. En contrepartie, chaque fermier doit veiller à "entretenir en bon père de famille" le bien loué. Lorsque le bail prend fin, le fermier "rend" les terres et/ou les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation aux GFA.

⁷⁷ Cas du député de Paris, Monsieur de La Malène, qui s'était rendu acquéreur de 450 hectares, en 1966, en prévision du projet d'extension.

Des statuts

Les statuts d'origine ont été réactualisés afin d'être en adéquation avec la **fonction première d'acquisition et de gestion de patrimoine agricole des GFA**. Les gérants ont réalisé que les textes codifiant les GFA mutuels, demandaient à être amendés afin de répondre au fonctionnement d'un **outil collectif d'acquisition et gestion de terres agricoles**.

Une gérance commune

Les gérants des quatre GFA travaillent ensemble. Ce sont huit gérants qui se réunissent chaque trimestre sur le Larzac, pour assurer la gestion et prendre les décisions. Sur ces huit gérants, trois sont paysans sur le Larzac (dont un fermier du GFA), deux vivent à Millau, un dans les Bouches du Rhône, un dans le Loiret, un dans l'Hérault. C'est une fonction qui n'est pas rémunérée.

Le travail administratif et le suivi des dossiers sont confiés à deux salariées. En effet, les deux structures foncières du Larzac (SCTL et GFA Larzac) embauchent les mêmes personnes, une salariée mise à disposition par le groupement d'employeurs existant sur le Larzac. Une deuxième salariée est mise à disposition par la SCTL, ce qui permet une cohésion : les deux structures gèrent ensemble certains dossiers comme la chasse, les attributions de terre, le choix de nouveaux fermiers, l'examen de projet de développement durable.

Des apporteurs de parts, un capital social

2 756 personnes représentent, à ce jour, 4 994 parts. La valeur de la part depuis le premier GFA créé en 1973 est restée à 1 000 F ou 152 € 45. La part GFA n'est pas un placement financier ! Mais un acte "militant".

Deux grandes périodes marquent l'histoire des GFA :

- 1973 à 1981 ce sont plus de 3 500 personnes qui apportent un soutien financier à des paysans refusant de céder leurs terres à l'armée, en prenant 6 180 parts,
- 1982 à 2002 c'est une période où prédominent les retraits. Les militants, pour des raisons diverses (participation à d'autres soutiens, chômage, etc.), souhaitent être remboursés de leurs apports, cela représentera 650 personnes pour 2 444 parts. Malgré ces retraits, les GFA poursuivirent leur politique d'achat de terre pour favoriser des installations agricoles. Ceci est rendu possible grâce aux nouvelles parts qui sont prises chaque année.

L'assemblée des associés

Tous les ans, les apporteurs de parts sont invités sur le Larzac pour l'assemblée générale (**seulement les apporteurs dont nous connaissons l'adresse - Si vous êtes apporteur et que vous ne recevez aucun courrier, faites-vous connaître**). Un compte-rendu de l'activité et un bilan financier leur sont adressés. Ces rencontres restent des moments privilégiés, habitants et paysans du plateau rencontrent ruraux et citadins d'autres régions, moments de confrontation d'expériences, de propositions, d'orientations possibles, d'incitations à élargir son domaine d'intervention. Même si le nombre de participants ne représente qu'une infime partie des apporteurs, chaque année le plaisir de se retrouver reste intact.

La Société civile des terres du Larzac

La SCTL, le premier office foncier, a été créé après la victoire contre le projet d'extension du camp militaire du Larzac en mai 1981

CONTACT

Ghislaine Ricez

Société civile des terres du Larzac

Montredon – 12230 La Cavalerie

Tel : 05 65 62 13 39 - fax : 05.65.62.15.60

courriel : sctl@larzac.org site : www.larzac.org

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
Société civile immobilière

Type de contrat de location

- Bail emphytéotique entre la SCTL et l'État
 - Baux ruraux à long terme entre SCTL et fermiers.
 - Comodat (prêt à usage) entre SCTL et usagers non agricoles.
- 55 fermiers locataires et 16 usagers non agricoles

Montant du capital

4 028 euros (capital variable)

Les associés : 67

Type de patrimoine

6 300 hectares sur le plateau du Larzac de landes, bois et terres répartis sur 11 communes

Date de création

avril 1985

Activités sur le lieu

Gestion du patrimoine foncier confié par l'État – Ministère de l'Agriculture, essentiellement par un conseil de gérance de 11 membres, baux ruraux avec les agriculteurs, prêts à usage avec les non agricoles, baux de chasse avec les associations communales de chasse, projets d'aménagement, gestion du bois.

Département

Aveyron

Région :

Midi-Pyrénées

La SCTL :

Une expérience pilote

La mise en place de la SCTL, le 29 avril 1985, a permis, non seulement de mettre un terme à dix ans de lutte contre l'extension du camp militaire du Larzac, mais aussi de contribuer à redynamiser l'économie régionale.

Par la formule originale du bail emphytéotique entre l'État et la SCTL, la sécurité sur l'utilisation de l'espace à des fins pacifiques est assurée pour une durée de 60 ans renouvelable.

Ce type particulier de contrat consiste à transmettre au bénéficiaire (SCTL) la totalité des fonctions du propriétaire, excepté le droit de vendre.

Cette législation implique donc pour la SCTL et son conseil de gérance, qui comprend 11 membres, d'assumer toutes les charges, impôts fonciers, assurance propriétaire, lien avec la MSA, litiges avec les tiers...

Initiatives foncières

Menée depuis 19 ans, cette expérience est un précédent à ce jour unique en France. Conformément à l'acquis vécu pendant la période de conflit (1971-1981), les habitants du Larzac ont prouvé que la gestion collective de l'utilisation du foncier était possible à une grande échelle. Cette politique foncière novatrice pourrait servir pour lutter contre la désertification et créer une volonté de développement dans de nombreuses régions.

Genèse d'un office foncier : la SCTL

Après la victoire contre l'armée en mai 1981, il faut sortir de l'imbroglio juridique de l'expropriation. La réflexion des habitants du Larzac débouche sur la création de la SCTL. Le seul office foncier⁷⁸ créé à ce jour en France⁷⁹.

Un vaste territoire à gérer

Ce sont 6 300 hectares répartis sur 12 communes, c'est-à-dire :

- 14 %, soit 882 hectares, de terres labourables,
- 52 %, soit 3 200 hectares, de parcours,
- 35 %, soit 2 218 hectares, de bois / bois pacageables.

Ce territoire est géré et administré par le conseil de gérance de la SCTL qui comprend :

- deux gérants choisis parmi les membres d'une commission communale d'aménagement foncier,
- deux gérants choisis parmi les usagers non agricoles,
- sept gérants choisis parmi les exploitants ayant un bail avec la SCTL.

La gérance convoque chaque année les 65 associés pour rendre compte de sa gestion.

Une autogestion qui se construit depuis 20 ans

Le 2 décembre 1984 - assemblée générale constitutive - 65 paysans "pur porc", anciens squatters, candidats à l'installation sur les anciens fortins se retrouvent pour s'associer et créer la SCTL, les statuts sont déposés officiellement le 3 janvier 1985.

Le 29 avril 1985 - « Grand jour pour le Larzac » titre du journal du syndicat des Paysans Travailleurs en mai 1985, jour de la signature du

bail emphytéotique⁸⁰ confiant pour 60 ans la gestion des terres de l'État aux paysans.

Tout le printemps 1985 : Les paysans recensent et classent 6 300 hectares de terre. Ils sont aidés par les anciens responsables qui, par leurs luttes, ont obtenu le statut du fermage et par les techniciens des services fonciers de l'Aveyron.

En Décembre 1985 - janvier 1986 - Finis les baux précaires, 23 nouvelles fermes sont créées. Les fermiers ont rendez-vous avec les gérants de la SCTL pour signer leur bail rural. Un gérant de la SCTL relate cet événement dans *Gardarem lo Larzac*⁸¹. 65 baux ruraux à long terme garantissent les droits des fermiers et 16 prêts à usage ceux des résidents non agricoles.

C'est en **septembre 1985** que les baux de chasse seront signés avec 11 sociétés de chasse communales.

1986 - 2004 - une gestion difficile des bois - Comment redonner ou conserver la vocation pastorale aux terres boisées. Beaucoup d'études, d'essais sont proposés, réalisés depuis bientôt 20 ans.

1990 - 2003 - Mise au point du système dit de "valeur d'usage" des maisons d'habitation pour calculer l'amélioration du bâti par le fermier

1995 - 2004 - Statut du fermage - suite à la modification de la loi sur le calcul du fermage, une grille d'évaluation en « points fermage » a été mise au point pour les maisons d'habitation, ces maisons n'avaient pas le minimum d'habitabilité prévu par la loi.

1995 - 2004 - Les gérants témoignent de leur expérience lors de colloques internationaux, de forums sociaux... Ils mettent à disposition leur savoir-faire de gestionnaire d'une structure collective de foncier auprès de ceux qui souhaitent reproduire cette expérience ou s'en inspirer. Ils répandent la preuve que des paysans sont en capacité de gérer, de proposer un autre modèle que celui de la seule propriété privée, qu'un espace peut être partagé entre les différents usages liés à la terre (éleveurs, habitants, randonneurs, chasseurs...). C'est ainsi que la SCTL a apporté sa contribution à l'élaboration d'un projet de création d'une structure collective d'achat et de gestion sur le Larzac méridional. **Aujourd'hui ce n'est plus « pas de terre sans paysan » mais « pas de paysan sans terre ».**

78) C. de Crisenoy et D. Boscheron, Un office foncier en France : La Société Civiles des Terres du Larzac, ed. INRA, Paris, 1986.

79) Pour un compte rendu plus détaillé de cette création, le lecteur peut se reporter au document : Genèse d'un office foncier : la SCTL, sur le site www.larzac.org.

80) Lire à ce propos l'article de José Bové paru en mai 1985, sur le site www.larzac.org

81) Lire à ce propos l'article d'Yves Dambrin paru dans *Gardarem lo Larzac* en janvier 1986, sur www.larzac.org

La Sauce Baluet

CONTACT

Les habitants de Baluet
« La Sauce Baluet »
09290 Le Mas d'Azil
Tel. : 05 61 60 68 69
Courriel : katipik@free.fr

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
SCI avec une association parmi les
associés

Type de contrat de location
mise à disposition

Montant du capital
1 000 € d'apport en capital, 98 000 €
d'emprunt

Les associés
l'association détient 90 % du capital

Type de patrimoine
55 hectares

Date de création
squat en avril 1999
et achat en juillet 2004

Activités sur le lieu
25 chèvres laitières, une trentaine
de poules, 3 000 m² de maraîchage,
une serre de 150 m², deux chevaux de
trait (attelés, jardiniers et débardeurs),
1 000 m² de céréales travaillées
avec les chevaux.

Département
Ariège

Région :
Midi-Pyrénées



L'occupation du village et des terres de Baluet a été motivée par un constat d'impuissance face à la spéculation foncière.

Les commissions Safer ou CDOA évoquent toujours la viabilité économique d'un projet agricole en s'appuyant sur des aspects de la « Pac⁸² » correspondant tant bien que mal à des logiques de marché et ne répondant pas aux problématiques sociales et économiques locales. Les syndicats agricoles n'arrivent pas non plus à réguler cette problématique.

Afin d'enrayer ce processus il est intéressant de redéfinir les priorités lors de nouvelles installations :

- Nous sommes plusieurs acteurs de la vie associative, culturelle, économique et sociale à constater que nos campagnes se désertifient, les écoles ferment, les jeunes partent en ville et que la Basse Ariège devient une agglomération toulousaine.
- L'enjeu en termes de surfaces agricoles est finalement très faible au regard des surfaces agricoles de l'Ariège, il est, par contre, énorme au regard des besoins d'insertion par l'activité, et d'impératif de revitalisation des campagnes.
- En matière d'environnement, n'est-ce pas également la présence humaine qui fait défaut dans l'entretien des espaces et conduit à un enrichissement des parcelles agricoles difficilement mécanisables ?

82) Politique agricole commune

- En matière de revitalisation des communes rurales, des petites installations pluriactives ne proposent-elles pas une réponse par l'installation de plusieurs individus actifs sur un territoire ?
- En matière de main d'œuvre (service de remplacement, groupement d'employeurs locaux, travail saisonnier, gardiennage d'estive, entretien des clôtures, création d'entreprise, activités artistiques, animation...) une installation de porteurs de projets agricoles avec leurs compléments d'activité n'est-elle pas une opportunité de disposer sur les territoires d'une main d'œuvre qualifiée ?

Pour plus de compréhension, il est important de situer un petit peu le contexte de l'année 1999.

Les habitant-e-s de Baluet sont quasi tous originaires du milieu urbain depuis plus ou moins longtemps, ils et elles occupent le lieu-dit « Baluet » (09) le 25 avril 1999 avec deux chevaux, une charrette, des outils. Ce sont surtout six copains et copines prêts à réhabiliter le hameau.

À leur arrivée, les terres sont abandonnées depuis trente ans et donc couvertes de broussailles, et les bâtiments totalement écroulés.

Les moyens financiers sont très faibles et obligent à travailler souvent à l'extérieur pour gagner trois sous, à récupérer du matériel, à pratiquer des échanges pour le bois, les tuiles etc.

Le chemin de Baluet (800 m bien raides) n'est pas praticable en voiture et c'est grâce aux chevaux que sont possibles le montage du matériel, les labours, les jardins, les foin et le débardage. Les soins et la maréchalerie sont également effectués sur place.

À cette époque, l'espace est partagé en deux parties : 15 hectares appartenant à une vieille dame (Madame A) et 40 hectares en indivision entre cette dernière et sa sœur (Madame B) .

L'installation agricole commence en **avril 1999** grâce à l'autorisation de Madame B. Ces deux dames sont décédées le même **hiver 2001-2002** et étonnamment, les héritiers de Mesdames A et B demandent conjointement aux occupants de quitter les lieux.

Le tribunal de grande instance juge le litige et estime qu'il faut expulser « les occupants sans droit ni titre ».

En mai 2002 se crée l'association "la Sauce Baluet" dans le but de donner une première reconnaissance légale à ce groupe de personnes dans son projet de vie, mais également une certaine légitimité (reconnaissance interne et externe) aux décisions du groupe dans ses orientations, afin de servir de socle à la structuration d'un véritable projet de valorisation du site et d'insertion au pays tout en partageant le pouvoir de décider et d'agir.

Ainsi, à partir d'une première installation empirique (situation d'urgence et de précarité) s'est progressivement mise en place une véritable valorisation du site et un projet de vie associant des individus et des familles plus ou moins nomades.

Le 16 janvier 2004, est signé un sous-seing privé chez le notaire pour la part de Madame A, car les impondérables de la justice poussent à prendre une décision rapide. Alors qu'une promesse de transaction aboutit avec l'un des propriétaires, la procédure judiciaire suit son cours : **le 24 décembre 2003** la préfecture adresse un avis d'expulsion pour le **29 février 2004**, faisant fi de la trêve hivernale. Même si l'enquête sociale initiée depuis doit permettre d'obtenir des délais, la procédure court tant que la vente définitive n'est pas conclue. La persévérance, les divers soutiens et la conviction de n'avoir pas tout à fait tort ont permis à l'occupation de continuer.

Les balutin(e)s ont dû, durant tout leur parcours, subir diverses pressions. La Safer, certains politiques, la gendarmerie, la DDE, la MSA, un propriétaire sans scrupule ont, chacun à leur manière et en leur temps, mis des bâtons dans les roues à l'installation collective et militante de Baluet.

« Contraint(e)s et forcé(e)s, afin de rester à Baluet, nous allons acheter. La principale question est : Comment devenir propriétaire, ne serait-ce que d'une petite partie de terre, sans créer à notre tour de nouveaux monarques, et permettre que ce lieu reste un espace collectif ouvert ? ».

- En juillet 2004 est créée la « SCI balutine » qui achète les parcelles susdites et met sa propriété à la disposition de l'association « la Sauce Baluet » qui en contrepartie se charge de la gérance.
- En octobre 2004 l'association « la Sauce Baluet » sait définitivement qu'elle n'arrivera pas à s'entendre avec les héritiers de Madame B (les autres indivisaires indépendants du projet) pour l'utilisation et l'achat de la partie indivise qui lui manque sur le lieu-dit Baluet.
- En juillet 2005, face à ce désaccord, le tribunal de grande instance de Foix ordonne une licitation (vente aux enchères au tribunal) de la totalité de l'indivision avec une mise à prix de 30 000 € et une indemnité compensatoire mensuelle de manière rétroactive de 150 € par mois pour l'usage du lieu.
- En août 2005 la « SCI balutine » fait appel de cette décision, ce qui ne fera que reporter la date de la vente et, elle l'espère, réduire l'indemnité compensatoire.
- En parallèle la SCI commence à rechercher les moyens de financer l'achat de la moitié indivise, indispensable à la continuité du projet, jusqu'à un montant de 55 000 €, somme raisonnable face à l'exploitabilité du site.

Installation collective, forme juridique ?

Passage obligé...

La forme juridique adoptée à Baluet peut paraître originale, mais elle a été soigneusement étudiée afin de répondre aux objectifs, à la fois en sécurisant les différents volets d'activité et en répondant aux exigences éthiques et techniques que s'est fixées l'association.

Au-delà des considérations collectives de l'installation qui, de prime abord, semblent mettre le projet dans une position « à risque », le projet répond à une réelle installation d'individus en les protégeant eux-mêmes par un montage juridique longuement réfléchi.

Le projet est monté sur une articulation astucieuse entre collectif et individus par des personnes qui, elles-mêmes, s'installent sur le site de Baluet. Ces questions ont été immédiatement abordées.

La SCI présente plusieurs inconvénients :

- l'obligation de créer immédiatement une autre structure juridique pour commercialiser les produits de la ferme, de l'artisanat et gérer l'ensemble du matériel nécessaire à faire vivre le projet ;
- le rapport à la propriété qu'instaure une SCI, chaque associé étant propriétaire à la hauteur de son investissement financier. La problématique de départ est de libérer les moyens d'existence de la spéculation ; et un propriétaire de part dans une SCI peut à tout moment revendre sa part avec sa plus value ;
- l'interdiction légale de lancer un appel public à la souscription pour l'acquisition du foncier ;
- l'emprunt initial étant de 86 000 €, l'association est obligée de rembourser, en cas de cessions de parts, la modification de leur valeur. Celle-ci augmentant nécessairement lors du remboursement de l'emprunt, un souscripteur pourrait contraindre la "Sauce Baluet" à payer une deuxième fois ce qu'elle aura déjà remboursé ;
- le coût de gestion et la fiscalité sont lourds, notamment lors des cessions de parts.

Il existe de nombreux exemples de GFA et de SCI où beaucoup d'apporteurs de parts ont cédé leur portion de propriété mettant ainsi le projet global en péril.

Après maintes réflexions de groupe et recherches d'informations, la question de savoir si le statut associatif n'était pas plus adapté à notre situation est posée.

A priori, la forme associative correspond mieux au projet :

- administrativement, les démarches sont moins complexes et les statuts moins contraignants ;
- une association peut à la fois gérer l'acquisition du foncier, veiller à l'éthique, administrer le fonctionnement et avoir des activités sociales, culturelles et économiques ;
- la structure associative collégiale met ses adhérents à égalité, évitant ainsi que l'apport d'argent institue des rapports de pouvoir,

Initiatives foncières

- l'association permet également d'englober dans une même structure l'ensemble du projet et donc de faire en sorte que la participation financière des souscripteurs amène ces derniers à participer globalement au projet et non pas seulement en tant que propriétaire d'une portion du lieu,

- l'association donne également un autre rapport à la propriété, puisqu'elle devient collective et non plus la seule somme d'individus. Cela résout notamment le problème de cession de parts, d'héritage, etc.

- l'association permet également de lancer un appel à souscription pour financer, outre le foncier et le bâti, l'ensemble du matériel nécessaire.

« Or, l'association « la Sauce Baluet » n'a pas pu contracter d'emprunt. Les banques, même coopératives et solidaires nous obligeaient à créer une SCI malgré notre argumentaire, un avis favorable d'un expert comptable, et les garanties d'hypothèque. « Une association, ça n'est pas sérieux ». Habitué(e)s à passer pour des farfelu(e)s, nous, les ex-squatteurs et squatteuses de Baluet n'avons pas accepté de suivre les conseils des financiers bienveillants et paternalistes. Nous avons contourné ce problème : le groupe a créé une SCI au capital social de 1 000 k€ dont 90 % appartient à l'association, qui est à la fois responsable de la gestion et de l'usage de celui-ci ».

« La Sauce Baluet » devient, de ce fait locatrice, gérante et propriétaire. Le fonctionnement de la globalité est donc administré par les habitants du lieu.

La SCI a alors pu contracter deux emprunts auprès de particuliers :

- Le premier de 86 000 € auprès de deux personnes qui ont pris deux parts de la SCI (5 % chacune).
- Le deuxième de 12 000 € auprès d'une personne solidaire, pour le fonctionnement. Cette dernière somme a été prêtée par la SCI à l'association pour gérer le fonctionnement et investir pour le développement des activités qui, à leur tour, permettent le remboursement des emprunts.

« Nous avons clôturé 55 hectares (environ 10 km de clôture).

Durant presque cinq années nous avons eu plusieurs élevages mais la précarité de la situation a découragé quelques personnes et aujourd'hui nous avons :

- 25 chèvres laitières,
- une trentaine de poules,
- 3 000 m² de maraîchage,
- une serre de 150 m²,
- deux chevaux de trait, attelés, jardiniers et débardeurs,
- 1 000 m² de céréales travaillées avec les chevaux.

Après une évaluation assez précise de chaque parcelle, l'estimation globale est l'équivalent de 8 SAU⁸³.

Deux granges ont été retapées, une maison refaite, trois cabanes auto-construites.

Cet été, 15 à 20 personnes habitaient Baluet, l'hiver dernier, huit étaient présentes. Quatre personnes sont permanentes sur le lieu, alors que le potentiel n'accueille même pas un agriculteur selon les critères de la Safer ou de la MSA. »

Afin de libérer la terre de la spéculation et lui permettre de redevenir un espace où l'on tient compte des priorités sociales, écologiques de notre planète,

afin de nous aider à continuer notre action, nous lançons un appel :

« LA SAUCE BALUET » NE MANQUE PAS DE SEL, MAIS UN PEU D'OSEILLE

Il est possible de nous contacter pour obtenir plus d'informations et de la documentation.

83) SAU = Surface agricole utile c'est-à-dire environ un hectare en plaine ou en vallée. Une SAU nourrit à peu près une UGB (Unité gros bétail). En Piémont ariégeois, c'est-à-dire chez nous, il faut 24 SAU pour une SMI (Surface minimum d'installation).

SCI Domaine de Saint-Laurent

CONTACT

René Becker
Domaine de Saint-Laurent
71250 Château
Tél : 03 85 59 16 72
Courriel : rene.becker4@wanadoo.fr

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier :

SCI de Saint-Laurent

Type de contrat de location :
fermage avec le Gaec exploitant

Montant du capital : 500 000 €

Les associés :
environ 85 personnes physiques ou morales

Type de patrimoine :
domaine de Saint-Laurent, 123 ha
dont 82 ha de SAU et 41 ha de bois
Nombreux bâtiments d'habitation, dépendances
agricoles,
grande étable, jardin, parc.

Date de création : 1^{er} juillet 1992

Activités :
agriculture bio-dynamique sur l'ensemble
du domaine, élevage bovin, ovin porcin, céréales
et transformation en boulangerie sur place,
fromagerie, maraîchage,
vente directe sur les marchés.

Un projet associatif et culturel est associé
au projet agricole : accueil de classes vertes,
formation en bio-dynamie, stages de
découverte, et location d'un gîte pour 22
personnes, agrément éducation populaire.

Département : Saône et Loire

Région : Bourgogne



Créé en 1992, le projet de Saint-Laurent a connu bien des mouvements dans sa vie pionnière. Depuis cette année, il n'y a plus de fondateurs dans la production

agricole et une équipe entièrement renouvelée a pris le relais du Gaec. La production reste très diversifiée. La SCI, forte de 65 membres en 1992, a vu le nombre de ses adhérents augmenter jusqu'en 2002 ; après une crise majeure liée aux personnes fondatrices, plusieurs membres ont souhaité vendre leurs parts pour un montant très important. La vente d'une ferme parmi les biens de la SCI, ainsi qu'un apport d'un prêteur, ont permis de sauver le projet de la vente en 2004. La SCI demeure fragile et reste une structure juridique qui a permis d'acheter un beau domaine en réunissant le capital d'un grand nombre de personnes, mais ne permettant pas de résoudre les problèmes de pérennité du foncier de manière sûre et durable : elle reste un outil intéressant en tant qu'exercice social. Le passage d'un prêt à usage (1992) à un bail classique (2005) va également modifier la relation entre la SCI et le Gaec : elle sera plus claire, mais, du coup, plus classique avec des demandes réciproques et des exigences de propriétaire d'un côté et des exigences de fermiers de l'autre. L'avenir montrera si cette formule sera plus fructueuse que celle ayant servi à mettre le projet en route et à le faire vivre durant treize ans.



GFA Amisio

Afin de permettre son installation Ludovic Esteban a créé un GFA pour acquérir dix-sept hectares. Vingt-quatre apporteurs de parts se sont associés à ce projet pour un capital total de 450 000 F (68 600 €). Il a fait le choix d'acheter lui-même les bâtiments.

L'histoire du GFA Amisio

D'abord trouver du foncier :

Ludovic est un jeune porteur de projet de 30 ans quand il décide de s'installer paysan. Il recherche donc un lieu. Après trois ans de recherche de foncier, il trouve une ferme de dix-sept hectares avec des bâtiments d'exploitation.

Investir collectivement pour faciliter l'installation :

Afin de ne pas hypothéquer le démarrage de son activité, il fait le choix de créer un GFA avec de la famille et des amis. Il réunit vingt-quatre apporteurs de parts qui mettent en moyenne 18 750 F (2 860 €).

Pour maîtriser le foncier bâti, notamment les bâtiments d'exploitation (bergerie et hangar), il décide d'acheter en son nom propre les bâtiments et les 1 100 m² sur lesquels ils sont construits.

L'investissement collectif porte donc sur dix-sept hectares de terres pour un montant total de 450 000 F (68 600 €). Le montant de la part est fixé à 5 000 F (762 €).

Voici venu le temps de l'installation :

Après trois ans de galère, Ludovic arrive enfin à s'installer sur ses dix-sept hectares avec un troupeau de 350 brebis en agrobiologique.

CONTACT

Ludovic Esteban
Les Claux
05700 Savournon
Tél : 06 88 40 20 14
Courriel : ludo169@wanadoo.fr

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier :
GFA

Type de contrat de location :
bail rural de 9 ans

Montant du capital :
68 600 €

Les associés :
24 associés avec un apport
moyen de 2 860 €

Type de patrimoine :
17 ha

Date de création :
octobre 2000

Activités sur le lieu :
élevage ovin en agrobiologique

Département :
Hautes-Alpes

Région :
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Association À petits pas

Projet pour une alternative solidaire

CONTACT

Jean-Bernard Becquart

A petits pas

16, rue de Canlers

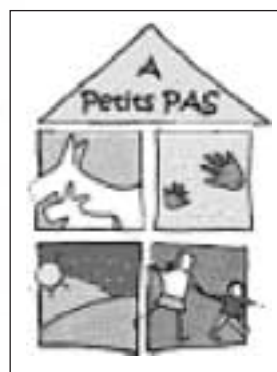
62 310 Ruisseauville

Tél : 03.21.41.70.07

Fax : 03.21.41.70.60

Courriel : apetitspas@free.fr

Site : <http://apetitspas.free.fr>



En 1995, trois jeunes couples achètent une vieille bâtisse pour la restaurer et y développer des activités rurales alliant productions agricoles, artisanales, services et animations. Ils forment une SCI avec une quarantaine de membres.

Au démarrage du projet, une ancienne équipe du MRJC, engagée dans différentes associations, a souhaité créer un

projet d'animation et de développement local. Son intention est de faire vivre un lieu d'accueil et d'animation qui participe à la dynamique locale. Il s'agit de développer l'acquisition de savoir-faire, de favoriser une éducation à l'environnement, de mettre en valeur les atouts du milieu rural, de favoriser la créativité des personnes et les réalisations collectives.

La démarche est très progressive, avec, en premier lieu, l'achat d'une maison. Cet achat a pu se réaliser grâce à l'apport financier d'une quarantaine de personnes du réseau et de la famille. Cette somme a été mobilisée dans un délai très court et certaines personnes ont également apporté leur aide bénévole à l'aménagement du lieu.

Une SCI pour la propriété du lieu et une association loi 1901 pour la gestion des activités ont été créées. Les six personnes d'origine (trois couples) mettent le projet « à petits pas » au cœur de leurs préoccupations, (même si chacun a des activités professionnelles et militantes extérieures) avec pour intention de créer, à plus ou moins long terme, leurs emplois. C'est une montée en puissance très progressive et prudente, comme le nom de l'association l'indique, car l'équipe souhaite garder la maîtrise de son projet.

Comme le montre cet exemple, il y a eu couplage de statuts entre une SCI, pour faciliter l'acquisition du lieu et une association pour gérer les activités du projet.

L'engagement de bénévoles dans l'aventure a été et est encore un facteur de réussite.

Actuellement, 8 salariés permanents travaillent à A petits pas, un projet d'extension des bâtiments avec création d'un centre d'hébergement (24 places) a vu le jour en 2005 et la S.C.I et l'association ont signé un bail emphytéotique (bail longue durée)

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier :
une SCI et une association

Type de contrat de location :
bail à construction pour la partie du terrain nouvellement construit et bail emphytéotique pour le reste des bâtiments et du terrain d'une durée de 30 ans

Montant du capital :
45 665 €

Les associés :
45 associés dont une association,
57 adhérents (associations, familles ou individus) à l'association

Type de patrimoine :
extension d'une ancienne maison
bourgeoise bâtie
sur un terrain de 8000 m²

Date de création :
1995

Date de rédaction de fiche :
2001

Activités sur le lieu :
éducation à l'environnement,
éco-tourisme, éco-énergies, pain, formation, accompagnement de porteurs de projets, chantiers de jeunes volontaires

Département : Pas de Calais
Région : Nord Pas-de-Calais

SCI La Mérigue



Avant toute démarche statutaire ou juridiques, il a fallu trouver les bonnes personnes et le bon lieu pour que le projet collectif puisse se développer en même temps que les désirs individuels. Equilibre qu'il faudra réussir à maintenir à long terme.

Après seulement, s'est posée la question de comment accéder au lieu support du projet.

Nous souhaitons : une gestion collective, une durée de vie longue, séparer la propriété de l'usage, sortir du système spéculatif, avoir des soutiens financiers.

Il a donc fallu se renseigner (contacts, lectures, colloques, rencontres d'associations...), essayer de comprendre et choisir la formule la plus adaptée (en gardant à l'esprit que ça pouvait évoluer).

Finalement, notre choix s'est porté sur une Société civile immobilière.

Débute alors un long travail pour mettre en place les statuts et comprendre toutes leurs implications à court et long termes. Beaucoup de choses à prévoir quand ça va bien pour quand ça ira mal.

Heureusement, nous avons bénéficié de l'aide juridique de proches impliqués dans notre démarche, et d'un bon notaire (dont le contact nous a été fourni par Asfodel⁸⁴).

Ne restait plus qu'à contacter différents services de l'État, et l'aventure a pu commencer dans le concret. Ce qui n'est pas plus simple mais certainement plus éprouvant.

En conclusion, notre difficulté majeure a été de convaincre les propriétaires de vendre, et surtout de lutter contre la flambée du prix des terres.

CONTACT

SCI La Mérigue,
La Terrasse

07140 St Pierre-St Jean

Courriel :
la.merigue.sci@caramail.com

Téléphone des co-gérants :
Antoine : 04 75 36 71 47,
Gisela : 06 74 47 65 64,
Jérôme : 06 13 71 20 06,

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique :
Société civile immobilière.

Type de contrat de location :

La SCI a acheté les terres, elle les louera d'ici peu à une association (en cours de création). Le montant de cette location doit couvrir les frais de fonctionnement de la SCI. Le type de contrat n'est pas défini, il est lié au problème des ruines que l'on veut retaper (bail à construire...), en tout cas, il s'agira d'un long bail.

Montant du capital:
60 000 € (capital fixe).

Les associés :
18 associés dont 3 porteurs de projet sur le lieu
+ 30 « donne à terre ».

Type de patrimoine :
9 ha en sud Ardèche, commune de Payzac.

Principalement des pins et landes + 3 bâtiments typiques en ruines (dont un proche du tas de cailloux).

Date de création : décembre 2004.

Activités :

Pour le moment, on défriche et on met en sécurité.
À terme : activité artisanale (menuiserie), activité agricole, activités associatives (artistiques : modelage, sculpture, musique...), stages patrimoine, écoconstruction, énergies renouvelables, atelier boulangerie. Et aussi la recherche d'une autosuffisance alimentaire, énergétique, constructive, et gestion des déchets.

Département : Ardèche

Région : Rhône-Alpes

⁸⁴) Asfodel = Association de formation et de développement rural appliqué au local

D'autres initiatives intéressantes

Ces initiatives sont portées généralement par des associations. Elles n'ont pas pour projet d'acquérir directement du foncier, mais leurs actions peuvent faciliter la constitution de groupes, ou la création de réseaux militants autour des projets ruraux.

Les Amap

QUI CONTACTER ?

Sur la Provence :

Alliance Provence paysans
écologistes consommateurs
17, Rue Daniel Melchior
83000 Toulon

Tel : 04 94 98 80 00

Fax : 04 94 98 80 05

Courriel : allianceprovence@wanadoo.fr

Site : www.allianceprovence.org

Sur Rhône-Alpes :

Alliance paysans écologistes
consommateurs
8, Quai Maréchal Joffre
69002 Lyon

Tel : 04 78 37 19 48

Courriel : alliancerhonealpes@free.fr

Site : <http://alliancepec.org>

Sur Ile de France :

Alliance paysan consom'acteurs
Ile de France - Amap
20, Rue Boieldieu
93500 Pantin

Tel : 01 45 23 42 19

Courriel : contact@reseauamapidf.org

Site : www.reseauamapidf.org

En juillet 2004, on comptait
plus de soixante Amap en France
(41 en Paca, 8 en Rhône-Alpes,
8 en Midi-Pyrénées, 3 en Ile-de-France,
1 en Champagne-Ardenne
et 1 en Auvergne).

Une Amap est une association entre un groupe de consommateurs qui s'engage à soutenir une ou plusieurs fermes et le (ou les) paysan(s) concerné(s). Un groupe de consommateurs se forme. Il cherche un (ou plusieurs fermiers) partenaire(s) intéressé(s) par la formule et visite son exploitation (ou leurs exploitations).

Les partenaires établissent ensemble la quantité et la diversité des productions, les méthodes agronomiques à employer (dans le respect de la charte de l'agriculture paysanne), les modalités de livraison, le prix de l'abonnement et l'implication de chacun dans le fonctionnement de l'Amap (distribution, trésorerie, animation, gestion des adhésions et listes d'attente, rôles des personnes chargées de liaison et co-rédacteurs du bulletin d'information...).

Les consommateurs règlent, avant la saison, une part de la récolte de la ferme. Pour le producteur, la somme obtenue permet de payer tous les coûts engendrés par la plantation et lui évite les problèmes de trésorerie. Durant la saison, le producteur livre ses produits fraîchement ramassés, une fois par semaine, sur sa ferme ou sur un site convenu où les « consom'acteurs » peuvent venir chercher leurs paniers. Le paysan est présent à chaque distribution pour répondre aux éventuelles questions, soutenu par un consommateur différent d'une distribution à l'autre.

Les liens qui se créent entre les consommateurs et les agriculteurs (visites, discussions sur les modes de production, co-organisation des distributions, fixation du prix en fonction des coûts de production, participations ponctuelles aux travaux, organisation de fêtes) établissent une relation de coopération et de confiance.

Le développement des Amap est soutenu par l'association « Alliance paysans écologistes consommateurs ». Celle-ci aide les groupes de consommateurs et les producteurs souhaitant s'investir dans une Amap à s'organiser. Il existe plusieurs milliers d'associations de consommateurs de ce type dans le monde (CSA⁸⁵ dans le monde anglo-saxon, ASC⁸⁶ au Québec, Teikei au Japon). En France, les Amap sont nées en 2001.

85) CSA = Community supported agriculture

86) ASC = Agriculture soutenue par la communauté

La SCI Terres Fertiles



La SCI Terres Fertiles a été créée en août 2005 à l'initiative d'un groupe de citoyens du plateau de Saclay et du réseau des AMAP d'Ile-de-France. Le but de cette SCI est le maintien d'une agriculture de proximité et respectueuse de l'environnement en région parisienne et la lutte contre une urbanisation à outrance. Cette SCI, constituée pour acheter 20 ha sur le plateau de Saclay dans un premier temps, revêt un caractère territorial, ce qui permettra d'acquérir d'autres terrains agricoles en Ile-de-France. Le succès de cette SCI (170 000 € rassemblés en trois mois) montre à quel point les citoyens souhaitent s'impliquer dans la gestion de leur territoire !

A l'origine du projet : des citoyens souhaitant s'investir concrètement dans la gestion de leur territoire

Le Plateau de Saclay constitue un patrimoine exceptionnel : 2500 ha d'espaces ouverts, agricoles et boisés aux portes de Paris. Il est grignoté sans coordination avec les différents acteurs (agriculteurs, collectivités locales, entreprises, « usagers » du Plateau) au profit de l'urbanisation. Les terres agricoles y subissent une pression immobilière de plus en plus forte.

Un petit groupe de citoyens de ce plateau et des environs, conscient des enjeux environnementaux et sociaux que représente la conserva-

CONTACT

François Lérique
Emmanuel Pignot
SCDAD-IdF
15, allée de Chartres
91370 Verrières le Buisson
Tél. 01 69 30 70 20
Courriel :
infos@terresfertiles-idf.org
Web :
<http://terresfertiles-idf.org>

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le foncier
Société Civile Immobilière
Type de contrat de location
Bail rural long terme (18 ans) : 126€/ha/an
Montant du capital
Variable : 10 000 à 300 000€
Les associés
Plus de 1 100 associés
Type de patrimoine
20 ha de terres agricoles
Activités sur le lieu :
agriculteur en AMAP
Date de création
2005
Département
Essonne
Région :
Ile-de-France

tion de ce patrimoine, a décidé de se mettre en contact avec les agriculteurs de la région et de leur proposer de constituer une AMAP (Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne). A Villiers le Bâcle, Emmanuel et Cristana Vandame ont répondu positivement à cette proposition et l'AMAP des Jardins de Cérès a été créée en 2003 (voir le site des jardins de Cérès : <http://jardins.ceres91.net/>).

Parallèlement, le réseau des AMAP d'Ile-de-France a constaté que le maintien et le redéploiement de l'Agriculture Paysanne en Ile de France (objet des AMAP) était limité par la déprise des terres agricoles, la disparition d'exploitations agricoles, la pression sur le foncier agricole du fait du besoin de logements en périphérie de la zone urbanisée de manière dense.

Les AMAP ont donc lancé une réflexion pour agir sur le foncier en procédant à des acquisitions de terres dans le but de les mettre à disposition d'agriculteurs adoptant un mode de production respectueux de l'environnement.

L'élément déclencheur : la vente de 180 ha de terres cultivés par les Vandame

Emmanuel et Cristana Vandame ont un profil un peu particulier pour des agriculteurs d'AMAP : céréaliers conventionnels cultivant 240 ha en location (ce qui correspond à un schéma classique en Ile-de-France), mais en réflexion sur leur mode de culture, ils se sont laissés convaincre d'essayer de fonctionner en AMAP sur une petite partie de leurs terres. Au fur et à mesure de leur contact avec les 180 consom'acteurs de l'AMAP, ces agriculteurs se sont engagés dans une démarche plus respectueuse de l'environnement et de la biodiversité. Ils ont diversifié leurs cultures destinées à l'AMAP passant de la culture de pommes de terre uniquement à celle en plus de lentilles, petit épeautre, blé et maïs, le tout en techniques biologiques (non conventionnées) et augmentent chaque année la surface dévolue aux AMAP.

Or en septembre 2005, 180 ha de terres qu'ils cultivaient, ont été mis en vente et préemptés par la SAFER. Une partie a été achetée par l'Agence des Espaces Verts (voir fiche 8-5), une autre par un particulier. Il restait 20 ha à acheter pour la

somme de 144 000 €. Nous avons donc profité de cette opportunité pour concrétiser la réflexion sur l'acquisition de terres en créant une SCI pour poser une candidature auprès de la SAFER : la SCI Terres Fertiles ou Société Civile pour le Développement d'une Agriculture Durable en Ile de France dont l'objet est le maintien de terres fertiles en Ile-de-France.

La SAFER nous a fait confiance, nous promettant la vente des terres si nous réussissions à réunir l'argent nécessaire. Le projet leur semblait intéressant, viable et permettant le maintien d'une activité agricole.

Des clauses anti-spéculatives

Pour maintenir l'aspect militant de la SCI et éviter que des personnes ne s'impliquent dans ce projet avec des visées spéculatives, il a été décidé de verrouiller les statuts par deux clauses anti-spéculatives

- une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts détenues
 - les plus values éventuelles restent propriété de la SCI et doivent être utilisées pour des projets conformes aux objets de la SCI.
- Nous avons également décidé de limiter le montant des parts à 50 €. Le but était :
- de permettre au plus grand nombre d'être associé à ce projet pour montrer que les citoyens s'engagent dans la gestion de leur territoire et pour avoir un poids politique
 - de ne pas déstabiliser la structure et de trouver plus facilement un acheteur en cas de cession de part.

Une SCI territoriale

Cette SCI a été constituée pour répondre dans un premier temps à la problématique du plateau de Saclay mais nous avons décidé de lui donner un caractère territorial pour qu'elle puisse servir à d'autres projets en Ile de France, à condition qu'ils répondent à l'objet de la SCI Terres Fertiles:

- Maintenir les terres fertiles en Ile de France, par l'acquisition, la gestion, la mise en valeur par voie de location ou autre, de terres à vocation agricole, arboricole, forestière ou d'élevage ainsi que le bâti éventuellement nécessaire à l'exploit-

- La Société Civile favorisera la mise en valeur de ces terres par le maintien et le développement de la pratique d'une agriculture respectueuse de l'environnement, notamment par l'installation d'agriculteurs s'engageant dans une démarche de progrès, par exemple : la mise en place d'AMAP, le développement de la bio diversité.

L'avantage d'une SCI territoriale est qu'elle permet d'économiser des coûts de création de SCI et surtout qu'elle permet une plus grande réactivité.

170 000 Å et plus de 1100
sociétaires réunis en trois mois !

Pour l'achat des 20 ha, 144 000 € (soit 2800 parts) devaient être trouvés. Les délais courts imposés par La SAFER ont obligé à agir vite. Nous avons créé un site internet (<http://terresfertiles-idf.org>) et lancé un appel à participation dans les réseaux militants (réseau des AMAP, associations de protection de la nature...).

Plus de 1100 personnes ou associations ont répondu positivement et le montant nécessaire à l'achat des 20 ha sur le plateau de Saclay a même été dépassé de plus de 30 000 € !

Les 20 ha du plateau de Saclay ont été achetés par la SCI Terres Fertiles le 23 décembre 2005.

L'initiative a surpris les élus et les réactions de ceux-ci, bien que diverses, ont dans l'ensemble été favorables.

Complexité de la gestion

La gérance de la SCI étant bénévole et assurée par deux personnes seulement, une des difficultés rencontrées a été la gestion logistique des courriers, des versements, des questions, des vérifications, des confirmations pour les 1100 associés. L'organisation de la première assemblée générale a également demandé un grand investissement en temps (courrier de convocation à envoyer, salle suffisamment grande à trouver...).

Si une opération de cette ampleur devait se reproduire, il serait souhaitable de constituer une équipe plus nombreuse.

La première assemblée générale de la SCI a eu lieu le 1er avril 2006 et a rassemblé plus de 300 personnes. Lors de cette AG, nous avons demandé des renforts parmi les associés. Un

comité de gestion de la SCI a été créé avec 5 "conseillers de gérance".

Perspectives

Aujourd'hui encore, nous recevons régulièrement des demandes d'information et des personnes continuent à prendre des parts dans la SCI pour soutenir les futurs projets.

Actuellement il y a deux catégories de tâches :

- la tenue régulière des comptes, (entrées, sorties), l'arrivée de nouveaux associés
- la gestion courante, les relations avec le fisc et les administrations

D'autre part, la réflexion continue au sein du groupe de pilotage où sont présents les 5 conseillers de la gérance.

Cette réflexion porte en partie sur l'articulation de cette SCI avec les outils de finance solidaire de Terre de liens qui pourraient permettre de décharger les bénévoles d'une partie de leur travail de gestion, notamment en cas de nouvelle action qui engendrerait de nouveaux associés en nombre.

Le moulin de Busseix

CONTACT

Alain DORANGE

Route de Busseix ; 87500,

Ladignac le Long

Tél./fax : 05.55.09.39.81

Courriel :

alain.dorange@wanadoo.fr

Web :

www.moulindebusseix.org

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le
foncier : SCI et association

Type de contrat de location :
Bail à construction pour les
parties à construire et bail
agricole pour la partie
exploitée

Montant du capital :
19.000€, 1900 parts à 10 €

Les associés :
8 associés individuels

Type de patrimoine :
Ancienne ferme avec petite
maison d'habitation, des
étables et une grange sur
14ha de terres agricoles
(prairies essentiellement).

Date de création :
octobre 2004

Activités sur le lieu :
Construction des maisons
d'habitation en liaison avec
l'écocentre du Périgord,
accueil , activités agricoles.

Département
Gard

Région :
Languedoc-Roussillon

En 2004 trois couples amis (la plupart au-delà de la cinquantaine) en recherche d'un mode de vie en cohérence avec leurs idées sur le plan personnel, social et environnemental achètent dans le Limousin une propriété de 14 ha pour y créer un lieu de vie respectueux de l'environnement qui soit un lieu d'activité, de rencontre et de formation pour la promotion des idées et valeurs écologiques.

Les personnes participant à la vie de l'éco-hameau se rassemblent autour de valeurs communes qu'elles souhaitent expérimenter ensemble et transmettre autour d'elles.

Ces valeurs sont :

- La détermination à mettre en œuvre individuellement et collectivement, un mode de vie visant à réduire notre empreinte écologique par une recherche de simplicité de vie, et l'usage de ressources renouvelables.
- La solidarité, en privilégiant les échanges non marchands en interne et avec l'extérieur (entraide, don, SEL, etc.)
- L'ouverture en favorisant l'accueil des personnes extérieures et en participant à la vie locale (associative, professionnelle, etc.)

Concrètement nous avons lancé la construction de quatre maisons individuelles et d'une maison commune utilisant des normes de construction écologiques. La maison commune en paille est presque achevée, et trois maisons individuelles sont en chantier. Ces constructions se font avec la participation de l'Ecocentre du Périgord (voir : <http://www.cr3e.com>).

L'achat de la propriété et le financement des constructions sont assurés par les associés qui cherchent à intégrer dans le projet, par une offre de location, des membres plus jeunes ne disposant pas de capitaux. Le recours à des habitats précaires (caravane, cabane) est employé transitoirement si nécessaire.

Sur la propriété se sont installés : un artisan produisant des extraits fermentés de plantes (purins d'ortie, de fougère, etc.) et, en activité secondaire, un agriculteur dont le métier de base est tondeur de moutons.

Une association loi de 1901 (BUSSHELIOS) a été créée pour gérer les activités autres que la location, seule activité autorisée à la SCI. Nous recevons de nombreux visiteurs et, très rapidement, nous avons été sollicités par des porteurs de projet d'écolieux pour les conseiller sur la façon de procéder. Deux autres sites se sont ainsi créés récemment dans les environs, amorce d'un réseau local.

Actuellement nous sommes quatre permanents sur le site, un cinquième (agriculteur) habite à proximité en attendant que sa maison soit construite. Un futur associé a choisi d'acheter une maison dans le hameau voisin et participe à nos activités.

Notre projet n'a pas encore atteint son régime de croisière, beaucoup d'énergie est mobilisée par les constructions dont la réalisation permettra à tous les associés d'être en permanence sur le site.

SCI des Trois Cols

Quatre reprises pour une cession

Vincent, originaire du Trièves (Isère), s'était établi au Monestier du Percy et recherchait une exploitation à reprendre collectivement, avec Christophe, David et Stéphane. Trois d'entre eux avaient un projet agricole en vente directe (maraîchage, verger, plantes, miel), le quatrième un projet commercial (import d'artisanat russe). Dans leur démarche de recherche de lieu, ils se sont adressés à l'ADASEA qui les a inscrits au RDI¹.

Un cédant a été repéré sur la commune du Monestier du Percy. Celui-ci, propriétaire d'un bâtiment de 1000 m² et locataire d'une vingtaine d'hectares, cherchait à céder au plus offrant. Les quatre associés ont entamé plusieurs démarches en parallèle qui ont permis l'achat du bâtiment et la reprise des baux au bout de 2 ans :

- étude de la faisabilité du projet
- recherche de financements publics et du cadre juridique pour les recevoir
- recherche d'une formule juridique pour le portage du foncier
- recherche d'apporteurs de parts

Les porteurs de projet ont utilisé des chèques installation pour financer une étude de la Chambre d'agriculture sur le portage juridique. Le maire et les habitants de la commune ont été associés à la réflexion au cours de réunions à l'initiative des porteurs de projet. La commune était prête à apporter des fonds, le conseil général également. L'hypothèse d'une ferme communale a été envisagée. Un notaire bienveillant a beaucoup aidé à avancer et conclure sur les aspects juridiques.

La solution retenue

Une SCI à capital variable : ce statut permet de créer la société avant de réunir l'ensemble du capital (10% du capital de départ doit être libéré à la création) et d'engager les démarches d'acquisition. Les associés s'engagent sur les résultats dans un délai de 5 ans après leur sortie du capital (si des régularisations interviennent dans un délai de 5 ans, les associés d'alors sont concernés). 900 parts de 150€ ont été émises. Le pouvoir est réparti en proportion de l'apport en capital. Les 4 associés majoritaires détiennent chacun 110 parts. Ils sont prioritaires pour racheter les parts en cas de cession.

CONTACT

Vincent Leras
Association Apocire
Loubet
38930 Le Monestier du Percy
Tél. : 04 76 34 46 62
Courriel :
leras.vincent@club-internet.fr

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le
foncier

SCI des Trois Cols

Type de contrat de location
Bail de location. 7200 €/an.

Montant du capital
178 200 € dont 152 500 € de
patrimoine.

Les associés
120 ; 4 associés majoritaires
exploitants et cogérants, une
association, des particuliers

Type de patrimoine
un bâtiment agricole de
1000m² et 6000m² de terrain

Date de création

janvier 2004

Activités sur le lieu

activités agricoles (maraîchage
bio, apiculture, plantes aroma-
tique et médicinales), artisa-
nales (bois), import d'artisanat
russe

Département
Isère

Région :
Rhône-Alpes

1) RDI : Répertoire Départ Installation

Une association, Apocire, composée des apporteurs de parts de la SCI, gère la vie sociétaire (gestion des espaces communs en vue d'accueillir les sociétaires pour des rencontres, des séjours, des activités...) et les aménagements (travaux) ; l'association est elle-même sociétaire de la SCI à hauteur de 13 800 €, correspondant à la moitié de la subvention du Conseil général ; l'autre moitié, en attente de versement, financera les travaux d'aménagement des communs.

Un emprunt de 41 250 € auprès de la Nef, sur 10 ans, complète l'apport initial ; les loyers (600€/mois) assurent le remboursement du prêt et les charges courantes de la SCI.

Les usagers sont chacun locataire d'une partie du bâtiment et payent un loyer proportionnel à la surface. Les charges sont réparties, en attendant que des compteurs individuels soient installés. Les trois usagers ayant des activités agricoles ont repris les baux de l'exploitant précédent.

Après un an d'activité, un des co-gérants a désiré partir. Ses parts ont été rachetées par la compagne de Vincent, Françoise, qui se lance dans la culture et la transformation de plantes aromatiques et médicinales. La cession des parts s'est faite en deux temps : Stéphane a retiré son capital, puis de nouvelles parts ont été émises dont Françoise s'est portée acquéreur. Cela a permis d'éviter les taxes de cession de parts sociales (4,80% à l'époque), moyennant un coût forfaitaire d'environ 200 € dus par les SCI à capital variable lors de la modification des statuts (changement d'un des gérants).

L'argumentaire

Pour présenter leur projet aux partenaires institutionnels et citoyens, les porteurs de projet ont rédigé et diffusé un argumentaire axé sur le développement local. Au-delà de la réalisation de quatre projets d'installation individuels, le projet visait une portée collective à l'échelle du territoire.

Un lieu de rencontre entre citadins et ruraux

Les porteurs de capitaux privés sont venus de tous les horizons ; il paraissait important aux quatre associés de permettre à chacun de se rencontrer

et d'échanger sur l'agriculture, l'environnement, la gestion de l'espace. Que chacun puisse faire valoir ses idées et les enrichir des opinions des autres.

Un lieu d'accueil et de découverte

Vincent et Stéphane ouvrent leur exploitation au public pour leur montrer les techniques de culture biologique, les initier aux vertus des plantes et leur faire goûter les produits de l'exploitation.

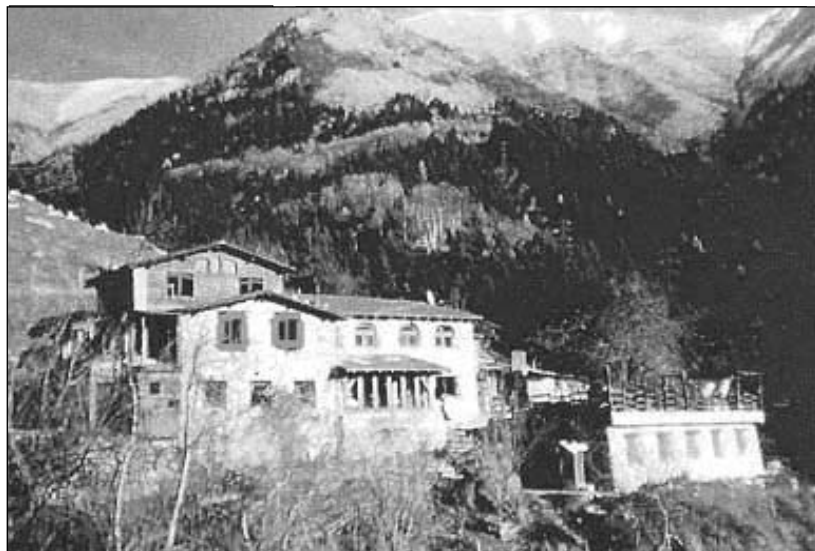
Un lieu d'activité économique pour la commune de Monestier du Percy

- L'arrivée de nouvelles populations jeunes et avec des enfants susceptibles de maintenir des groupes scolaires locaux ;
- La création de quatre emplois pérennes ;
- Le développement de la valeur ajoutée puisque deux unités de transformation (miellerie et séchoir et distillerie pour les plantes aromatiques) font partie du projet ;
- Le développement de la fréquentation touristique liée aux activités d'accueil que propose la structure, mais aussi liée à l'originalité du projet.

Cette installation collective permet d'envisager une autre conception du développement agricole cohérente sur le plan économique (investissements raisonnés pour chacun, valorisation des produits), social (par l'installation de quatre couples sur la commune et la création d'emplois) et environnemental (par l'entretien de l'espace et des productions certifiées "Agriculture Biologique").

C'est une chance pour ce territoire où toutes les initiatives de développement agricole (Site Pilote Agriculture Durable, Programme Local de Gestion de l'Espace) convergent vers le maintien d'un tissu rural vivant avec l'installation de jeunes agriculteurs et la valorisation de produits diversifiés au sein de structures à taille humaine.

Quand la coopérative Cravirola invente les Terres Communes



La Coopérative Cravirola est un collectif autogéré de dix personnes. Nous avons décidé de changer de lieu et, face à la question de la propriété foncière, nous expérimentons une nouvelle forme de propriété collective : les Terres Communes.

Tout commence au milieu des années 80 quand Axel et Britta, un couple de jeunes issus du milieu alternatif berlinois, achète un petit hameau en ruines collé à la frontière italienne à 1200 mètres d'altitude, dans la haute Vallée de la Roya.

Les débuts sont rudes. Ces deux néo-ruraux s'installent dans une ruine sans électricité, ni eau courante ou chauffage, sans accès de route et, sans la moindre expérience agricole, ils commencent à fabriquer des fromages. Convaincus que cette aventure qui frôle l'inconscient, doit être collective, ils cherchent en vain des associés. Mais d'année en année, ils résistent à la tentation de tout lâcher.

Dix ans après leur installation, Axel et Britta commencent enfin à voir le bout du tunnel. La ruine est devenue une ferme fromagère où on élève des vaches, des chèvres et des brebis. La vente de fromages sur des marchés de la Côte d'Azur finance de nouveaux bâtiments, le confort de vie s'améliore et ils trouvent enfin le temps pour autre chose que les travaux de première nécessité.

CONTACT

Coopérative Cravirola
06430 La Brigue
Tél. : 04 93 04 70 65
Courriel :
cravirol@club-internet.fr
Web :
www.terrescommunes.fr
www.cravirola.com

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le
foncier
SAS (Société par Actions
Simplifiée)

Type de contrat de location
Bail

Montant du capital
Capital variable.
Minimum : 37 000 €

Les associés
2 collègues : des usagers (48%
des voix) et de soutien (52%)

Type de patrimoine
3 sites avec bâtiments et terres
agricoles.

Date de création
décembre 2006

Activités sur le lieu
Agricoles, artistiques, festives,
accueil

Département
Alpes-Maritimes

Région :
Provence Alpes Côte d'Azur

Une coopérative agricole, culturelle et engagée

C'est à partir de cette époque qu'une troisième personne, Katia, s'installe de façon permanente. Cravirola est devenu une ferme collective. Nous organisons à la ferme les premiers chantiers de jeunes en partenariat avec le Service Civil International, qui apportent le renfort tant attendu pour la construction du lieu. Le groupe grossit peu à peu et nous créons l'association Dynamo, la montagne en mouvement avec laquelle nous menons des actions d'éducation populaire, créons des événements culturels et continuons à organiser des chantiers.

La Coopérative Cravirola

Petit à petit le visage de la Ferme Cravirola change. Tout est imaginé et fait par les habitants et les jeunes qui participent aux chantiers. Une nouvelle fromagerie voit le jour, la plus grande de tout le département. La maison d'habitation, elle aussi, s'agrandit. Elle est chauffée par des panneaux solaires et un ingénieux poêle à bois. Nous installons une turbine pour transformer l'eau de la rivière en électricité.

Mais Cravirola se pare aussi de peintures, mosaïques et sculptures. Nous construisons une salle pour faire du théâtre, de la danse, des stages d'art plastique. Dans un amphithéâtre de plein air, où la scène surplombe un petit vallon, les gens de la côte viennent participer deux années de suite au festival Bouse & Blues, organisé par celles et ceux qui ont désormais décidé de s'appeler Coopérative Cravirola.

Car si pour nous l'activité agricole est la base économique du projet et l'art, la musique, la fête, des ingrédients indispensables de la vie, nous nous voyons avant tout comme un groupe engagé.

Nous sommes aujourd'hui une dizaine à partager notre vie sur la ferme. Nous travaillons en autogestion, sans hiérarchie. Les revenus vont dans une caisse commune qui couvre tous les besoins. Nous organisons des « semaines découverte » pour transmettre notre expérience à ceux qui sont à la recherche d'un autre mode de vie. La coopérative participe à des réseaux d'échange comme REPAS (<http://www.researepas.free.fr>) ou RELIER (<http://www.relier.info>). Il y a quelques

années, nous avons créé avec d'autres paysans du département la section Alpes-Maritimes de la Confédération Paysanne. Vous avez aussi pu nous croiser au FSE, au rassemblement du Larzac ou lors d'un des procès des faucheurs volontaires avec notre stand de fromages et de sandwiches au chèvre chaud.

Au fil des ans la Coopérative Cravirola est devenue un groupe solide. Mais notre esprit est resté celui d'aventuriers avec un penchant pour les projets ambitieux. Aujourd'hui, après vingt ans de marche en avant, nous nous rendons compte que notre petit hameau dans les montagnes du Mercantour ne correspond plus à ces ambitions. Nous avons donc pris la décision de nous lancer tous ensemble dans une nouvelle aventure. Nous sommes en train d'acquérir une nouvelle ferme, un domaine de 270 ha dans l'Hérault, sur les causses du Minervois. Nous continuerons à y faire de l'élevage, à fabriquer des fromages, à organiser des événements culturels. Mais nous souhaitons aussi nous agrandir (dans les limites propres à notre fonctionnement en autogestion) et diversifier la production agricole tout en la rendant plus cohérente. Ce nouveau lieu doit aussi permettre de s'ouvrir davantage sur l'extérieur, en accueillant un public plus large au sein d'un camping participatif. Nous voulons faire de ce lieu un lieu d'expérimentation sociale politiquement engagé, mais aussi un lieu d'échange et de partage, autour d'activités ludiques, artistiques, culturelles, environnementales.

La question du foncier

Mais nous ne pouvons imaginer de vendre notre ferme dans les Alpes-Maritimes à un riche Monégasque pour qu'elle devienne une résidence secondaire. Pendant notre recherche d'un nouveau lieu, nous avons aussi fait l'expérience concrète de ce qu'est devenu le marché du foncier agricole. Des terres de plus en plus inaccessibles aux personnes qui cherchent à s'installer, victimes d'une spéculation immobilière outrancière.

La coopérative s'est alors lancée un autre défi : financer l'achat du nouveau lieu sans vendre la ferme à La Brigue, mais transmettre celle-ci à un groupe qui cherche à s'installer avec un projet agricole et engagé. Deuxième objectif : faire en

sorte que la propriété de la Ferme Cravirola, jusque là au nom d'Axel, devienne durablement collective et que cela soit aussi le cas pour le domaine dans l'Hérault.

Nos recherches sur les structures de propriété collective existantes, menées entre autre avec l'aide de l'association Terre de liens, ont vite abouti à un constat : la forme la plus habituelle, la SCI, serait complètement inadaptée à ce projet. En effet, celle-ci pose souvent problème en cas de départ d'un des sociétaires. Elle ne règle en rien la question de la transmission et de l'héritage. Mais surtout, elle ne permet pas de faire appel à nos «sympathisants» sans que ceux-ci deviennent responsables envers les banques de l'emprunt qui sera souscrit pour financer l'achat du nouveau lieu. Cette dernière incompatibilité, qui aurait été la même pour tout autre forme de société de personnes, nous a amenés à réfléchir à une nouvelle structure de propriété collective sous forme d'une société de capital. C'est l'aventure de Terres Communes !

Terres Communes

Des mois d'études du code du commerce et de la littérature spécialisée ont abouti au choix de la «Société par Actions Simplifiée» (SAS). Cette forme juridique relativement nouvelle a été inventée pour proposer aux entreprises une alternative aux SA et SARL, plutôt strictement réglementées et lourdes à gérer. Cadeau aux marchés mondialisés donc, qui peut néanmoins se détourner à des fins plus libertaires que libérales.

C'est ce que nous avons fait avec la création de la SAS Terres Communes. Cette société deviendra propriétaire de notre ferme des Alpes-Maritimes et du Domaine du Bois dans l'Hérault, mais aussi du Suc en Ardèche, un lieu où vit et travaille un groupe lui aussi à la recherche d'une forme de propriété irréversiblement collective.

La loi accorde aux SAS une grande liberté dans la rédaction de leurs statuts. Dans ceux de Terres Communes nous avons dissocié le capital apporté et le pouvoir, qui sera partagé entre deux types d'actionnaires :

- Un premier collège composé des collectifs usagers des lieux et auquel reviendra 48% des voix à l'assemblée de la société malgré un faible apport au capital.

- Le deuxième collège, dans lequel se retrouvent tous les autres actionnaires, qui se partageront les 52% de voix restants en respectant le principe coopératif d'une personne égale une voix.

Dans ce deuxième groupe se trouveront aussi les anciens propriétaires de la Ferme Cravirola et du Suc, qui auront reçu des actions à hauteur de leurs apports. Ils auront désormais le même pouvoir que les nombreux amis et sympathisants des trois projets, qui eux deviendront actionnaires de Terres Communes à partir d'un apport de 500 €. D'ailleurs, les souscriptions sont dès à présent ouvertes !

Rien n'obligera la SAS ou ses actionnaires à racheter les parts d'un sociétaire qui voudrait quitter Terres Communes. Celui-ci devra présenter un acheteur potentiel et le faire accepter par l'assemblée des actionnaires.

Toutes les décisions importantes de la société, par exemple la résiliation d'un bail entre Terres Communes et un des collectifs usagers, seront prises par une majorité renforcée de 75% des voix. Des décisions difficiles à prendre donc, qui nécessiteront de discuter et de convaincre un grand nombre d'autres actionnaires.

De cette manière, Terres Communes aura un fonctionnement profondément démocratique et respectera les intérêts des groupes habitant les lieux.

En contrepartie de la jouissance des lieux, les collectifs usagers s'engagent au respect de principes que nous avons communément élaborés :

- Le maintien d'un usage agricole des terres
- Un mode de production proche des valeurs de l'agriculture paysanne
- La recherche pour chaque projet d'une autonomie économique
- La solidarité entre groupes
- L'ouverture et l'engagement vers l'extérieur

Terres Communes sera prête à accueillir d'autres collectifs qui veulent sortir de la propriété individuelle et qui partagent les mêmes valeurs. A ceux qui envisagent de s'en inspirer, nous proposons notre aide pour monter leur propre structure. Enfin, ceux qui cherchent des informations plus détaillées peuvent consulter la fiche Propriété collective sous forme de SAS (2-12) ou nous contacter directement.

Le GFA de la Tertraie solidaire

CONTACT

Cathy Leroux
Métairie de la Tertraie
56120 Lanoué
Tél. : 02 97 75 41 84

IDENTITÉ DU PROJET

Structure juridique portant le
foncier
GFA

Type de contrat de location
fermage, loyer annuel 2 900
euros

Montant du capital
94 500 euros au départ
105 500 euros en 2006

Les associés
114 personnes
Date de création

1997

Activités sur le lieu
vaches laitières, céréales et
pain

Département
Morbihan

Région :
Bretagne

En 1997, une ferme est mise en vente 1 million de francs (152 450 euros) par la SAFER à Lanouée près de Josselin, dans le Morbihan.

Cathy LEROUX et Hervé TREMOUREUX (aujourd'hui environ 35 ans) veulent s'installer. Ils mobilisent leur réseau associatif pour créer un GFA pour acheter les terres à 620 000 Francs (94 500 euros). 114 associés sont aujourd'hui propriétaires des terres et les louent aux deux paysans.

La valeur de la part s'élève à 100 F (15 euros). Elle est indexée sur le coût de l'inflation hors prix du tabac. L'objectif des locataires n'est pas de devenir propriétaire.

Hervé est installé en Bio avec un troupeau de 13 bretonnes pie noire et 7 montbéliardes. Il transforme une partie des 102 000 litres de quota de lait en fromages, beurre, yaourts, crèmes et livre le reste au GIE biolait.

Cathy produit sa propre farine à partir de 20 tonnes de blé panifiable. Elle utilise le levain naturel pour préparer la pâte et cuire pains et brioches.

Le tout est vendu à la ferme ou sur les marchés de Josselin et Ploermel. Ils ont créé une SCEA pour les bâtiments de la ferme.

La lourdeur administrative d'un GFA interroge les quatre gestionnaires. Pourquoi ne pas envisager un travail avec la foncière ou la fondation Terre de liens ? Ce sera le grand débat pour le 10ème anniversaire en 2007.

Chapitre 6

Les aspects légaux de la gestion foncière



Les aspects légaux de la gestion foncière

Qui sont les organismes qui interviennent dans la gestion foncière ?

6-1 La Safer

Les SAFER (sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) sont des sociétés anonymes à but non lucratif. Elles sont les opérateurs institutionnels de régulation du marché foncier agricole. Elles sont informées de toutes les ventes. Leur principal outil d'intervention est le droit de préemption qui leur permet d'acheter, aux conditions du vendeur (ou acceptées par lui), tout bien agricole mis en vente.

Les préemptions

En raison de l'évolution du marché foncier agricole, les SAFER n'interviennent que sur une petite partie des transactions. On leur reproche souvent de tirer les prix plutôt à la hausse et de faire le jeu de l'agrandissement. Si elles ne peuvent pas faire de bénéfices, elles doivent par contre équilibrer leur compte.

Sur quoi peut porter une préemption ?

La SAFER peut préempter uniquement en cas d'aliénation à titre onéreux (vente) de fonds agricoles ou de terrains à vocation agricole, de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur utilisation agricole.

En revanche, il existe de nombreuses exceptions au droit de préemption (L 143-4 du Code rural) : les échanges, les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au 4ème degré inclus ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant, les acquisitions réalisées par les salariés agricoles et les associés d'exploitation et par les fermiers en place, certaines constructions, les donations,

etc. Le droit de préemption de l'Etat et des collectivités publiques prédomine celui de la Safer.

Selon les régions voire les départements et selon le type de culture pratiquée sur les terres, elle peut préempter dès le premier m² (notamment lorsque la vente concerne des zones agricoles et naturelles d'un plan local d'urbanisme) ou à partir de quelques ares. Par exemple en Bourgogne, la SAFER peut préempter à partir de 4 ares pour une zone viticole AOC, 20 ares pour des terres de cultures maraichères et 50 ares pour des terres en polyculture-élevage.

La préemption de terres par la SAFER ne représente que 12 à 15 % de ses acquisitions, le reste étant acquis à l'amiable.

Motifs de la préemption

La préemption doit permettre d'atteindre un des 8 objectifs suivants :

- L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs.
- L'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes
- La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public
- La sauvegarde du caractère familial des exploitations
- La lutte contre la spéculation foncière (objectif souvent utilisé pour justifier une préemption avec contre-offre de prix).
- La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et des bâtiments d'habitation ou d'exploitation
- La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat
- La mise en valeur des paysages



et l'amélioration de la protection de l'environnement.

Procédure de la préemption

- Signature d'un compromis de vente notarié.
- Notification du projet de vente à la SAFER par le notaire au moins 2 mois avant la date envisagée de la vente.
- Envoi immédiat de l'information reçue au délégué structure de la SAFER et au maire de la commune concernée.
- Enquête locale et demande de préemption (éventuelle).
- Instruction du dossier et envoi de la lettre de préemption par la SAFER au notaire en recommandé avec accusé de réception. Contenu de la lettre : identification cadastrale des biens concernés et leur prix d'acquisition. Elle précise en quoi la préemption répond à un des 8 objectifs. Cette décision est notifiée à l'acquéreur évincé, par lettre recommandée avec accusé de réception. Une analyse de cette décision est adressée dans le même délai au maire de la commune intéressée en vue de son affichage en mairie.
- Signature par la SAFER de l'acte notarié.

Cas particulier des préemptions avec contre offre de prix

Lorsque la SAFER déclare vouloir préempter et qu'elle estime que le prix et les conditions d'aliénations sont exagérés, notamment en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles de même ordre, elle adresse au vendeur, après accord des commissaires du gouvernement, une offre d'achat établie à ses propres conditions.

Si le vendeur n'accepte pas l'offre de la SAFER, il peut soit retirer le bien de la vente (c'est le seul cas dans lequel le vendeur peut retirer son bien de la vente), soit demander la révision du prix proposé par la SAFER au Tribunal de Grande Instance.

Si dans un délai de 6 mois à compter de la notification de cette offre, le vendeur n'a ni fait savoir qu'il acceptait, ni retiré le bien de la vente, ni saisi le tribunal, il est réputé avoir accepté l'offre de la SAFER qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé. En cas de décès du vendeur avant l'expiration dudit délai, cette présomption n'est pas opposable à ses ayant droit auxquels la SAFER doit réitérer son offre.

Les rétrocessions

La SAFER ne peut pas, en principe, garder des immeubles plus de 5 ans. Ainsi, elle suit la démarche suivante :

- Appel de candidatures
- Affichage d'un avis à la mairie de la commune du bien, pendant 15 jours minimum et publication dans deux journaux du département dont au moins un agricole, si le bien excède une certaine valeur.
- Recueil des candidatures
- Consultation locale
- Avis du Comité Technique Départemental, accord des commissaires du gouvernement
- Décision du Conseil d'administration, du président ou du directeur général
- Rétrocession et information légale

Remarque : L'acquéreur des terres préemptées par la SAFER doit s'engager pour lui et ses ayants cause (héritiers) à exploiter et à conserver la destination agricole du bien pendant 10 ans à compter de la date de transfert de la propriété.

Contestations

Les tribunaux judiciaires sont compétents pour les litiges relatifs aux acquisitions et rétrocessions de terres effectuées par les SAFER.

Le délais de contestation est de 6 mois à partir du jour où la décision de préemption ou de rétrocession a été rendue publique.



6-2

La CDOA

Il est nécessaire de faire une demande d'avis à la CDOA dans différentes circonstances : pour obtenir une autorisation d'exploiter sur des terres en location (contrôle des structures), pour demander une Dotation jeune agriculteur, des quotas laitiers, des droits à produire...

La CDOA est un organisme consultatif qui donne des avis au préfet. C'est le préfet qui prend les décisions, en fonction du Schéma directeur des structures. La décision du préfet en revanche s'impose. Tout contrevenant s'expose à des sanctions !

Composition

La CDOA doit réunir 32 membres parmi 4 types de membres :

- 5 membres représentants l'Etat et des collectivités territoriales (DDA, Conseil Régional, Conseil Général, Communautés de communes, etc)
 - 14 membres représentants le secteur agricole proprement dit (Syndicats, MSA, Chambre d'Agriculture, banques, etc)
 - 8 membres représentants des activités concernées par l'agriculture (entreprises agro-alimentaires, coopératives, distributeurs, etc)
 - 5 membres au titre d'associations ou d'experts.
- L'ouverture apportée par la loi d'orientation agricole de juillet 99 a porté essentiellement sur les représentants :

- des consommateurs,
- des associations de protection ou de gestion de la nature,
- de l'artisanat,
- de la distribution,
- du Conseil régional ;

Cette ouverture a été compensée par l'augmentation de la représentation agricole :

- 2 représentants supplémentaires des syndicats agricoles
- ainsi que 2 de la Chambre d'agriculture,

- un des fermiers et métayers.

La majorité reste donc très agricole.

La durée du mandat des membres est de trois ans.

Attributions : un rôle consultatif auprès du préfet

La CDOA a un rôle consultatif sur le projet de SDDS¹ (schéma directeur départemental des structures) et sur les demandes d'autorisation d'exploiter.

Le préfet peut organiser jusqu'à 4 sections spécialisées, leur dénomination détermine le champ de leurs compétences :

- structures et économie des exploitations, la plus importante, en charge du Contrôle des structures, du financement des exploitations agricoles (hors CAD²) et de l'attribution des aides et droits à produire, ...
- agriculteurs en difficultés
- coopératives (agrément des coopératives, attribution des aides spécifiques aux CUMA³)
- contrats d'agriculture durable (CAD).

Chacune de ces sections doit obligatoirement être constituée des représentants suivants :

- les 5 représentants de l'administration et des collectivités territoriales,
- les 8 représentants des syndicats agricoles.

Lorsqu'il n'y a pas de section, c'est la CDOA plénière qui assure le travail.

Dans quel cas doit-on passer en CDOA ?

Un projet doit impérativement passer en contrôle des structures dans les cas suivants :

Pour une installation ou un agrandissement

- d'une exploitation qui dépasse une certaine surface définie en SDDS (70 ha pondérés dans la Drôme)

1) Le SDDS est un document d'orientation de la politique foncière et structurelle de l'agriculture et c'est un document de référence du contrôle des structures.

2) Contrat d'Agriculture Durable

3) Coopérative d'Utilisation du Matériel en commun



- d'une personne n'ayant pas la capacité agricole (diplôme) ou une expérience de 5 années d'activité agricole (en tant qu'exploitant, conjoint...) sur une surface supérieure ou égale à 1/2 UR⁴ (25 ha pondérés dans la Drôme)
- d'une personne de plus de 60 ans
- d'une société sans membre ayant la qualité d'exploitant
- d'un pluriactif dont les revenus annuels non agricoles dépassent 3120 fois le SMIC horaire
- sur un bien distant de plus de 10 km en plaine, et de 15 km en montagne du siège d'exploitation

Dans les cas de rétrocession après préemption par la Safer

- si l'exploitant rétrocessionnaire exploite plus de 2 UR (10 ha pondérés sur la Drôme)
- si la rétrocession contribue au démembrement d'une exploitation en la réduisant en deça du seuil fixé par le SDDS (30 ha pondérés dans la Drôme).

Autres cas

- pour une suppression d'exploitation ou une diminution de surface conduisant à une surface inférieure à un seuil défini par le SDDS (30 ha pondérés dans la Drôme)
- en cas de retrait de l'usage d'un bâtiment agricole essentiel à l'exploitation

Dérogation

Sont dispensés d'autorisation, depuis la loi d'orientation du 5 janvier 2006, les projets qui concernent des biens reçus par donation, location-vente ou succession, d'un parent jusqu'au 3e degré, à condition que les biens soient libres et que ce parent les détienne depuis au moins 9 ans, et que le preneur ait la capacité agricole (diplôme). Dans ces conditions, une simple déclaration à la DDA suffit.

Procédure

La demande d'autorisation d'exploiter doit être adressée à la DDA qui la soumet en CDOA ou dans la section spécialisée. La CDOA transmet la demande aux syndicats qui organisent éventuellement une consultation locale. Après avis de la CDOA, le préfet émet une décision préfectorale qui s'impose au demandeur, mais pas au propriétaire. Ainsi, un demandeur qui n'obtient pas l'autorisation d'exploiter sera sujet à des sanctions s'il signe un bail, mais un propriétaire qui refuse de louer au candidat reconnu prioritaire par la décision préfectorale ne sera pas inquiété !

Conditions de recours

Important : seule la décision du préfet peut faire l'objet d'un recours ; en aucun cas l'avis de la CDOA.

3 types de recours possibles

- gracieux : par LRAR⁵ devant l'auteur de la décision, en l'occurrence le préfet
- hiérarchique : par LRAR devant l'autorité supérieure à celui qui a pris la décision, à savoir le Ministre de l'Agriculture
- contentieux : par LRAR ou dépôt au greffe, devant le Tribunal administratif

Délais pour agir

- contre la décision : dans les 2 mois à compter de sa notification aux intéressés ou de sa publication (pour le recours d'un tiers à la décision)
- en cas de recours gracieux ou hiérarchique, l'autorité administrative dispose de 2 mois pour répondre. A compter de la date de cette réponse, ou au terme des 2 mois s'il n'y a pas de réponse (qui équivaut à un rejet), le requérant dispose de 2 mois pour agir devant le Tribunal administratif.

P.S Les articles de références dans le code rural sont : L331.1 à L331.11 et R331.1 à R331.11



4) Une UR est une unité de référence, c'est-à-dire la « surface qui permet d'assurer la viabilité de l'exploitation compte tenu de son activité »
5) Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

Chapitre 7

Le bâti



Le bâti

Nous rassemblons ici toutes les règles et pratiques spécifiques aux habitations, hangars, ateliers...

7-1

Les règles de constructibilité pour un projet agricole

Règles générales

- Une demande de permis de construire est obligatoire pour toute construction supérieure à 20 m². En deçà, une simple déclaration en mairie suffit ;
- Les demandes de permis ou les déclarations sont systématiquement à faire auprès de la mairie du siège d'exploitation ;
- Le tampon d'un architecte est obligatoire à partir de 800 m² pour un hangar et 170 m² pour une habitation.

Fausse rumeur : Il est couramment considéré qu'un paysan ne peut obtenir le droit de construire une habitation qu'à compter de la 2^{ème} ou 3^{ème} année d'installation (selon les sources d'information). En fait, la loi ne dit rien de ces délais, mais permet au contraire, si l'on respecte les conditions ci-après, de construire dès l'installation de l'activité agricole.

Bâtiments d'élevage

Pièces et conditions à réunir

- indiquer le nombre d'animaux logés avant et après travaux : en fonction du nombre d'animaux et de l'élevage pratiqué, une demande d'autorisation ou une simple déclaration est à effectuer,
- fournir une copie du formulaire de déclaration auprès de la Ddass au titre du Règlement sanitaire départemental,
- fournir le récépissé du dépôt d'un dossier de déclaration au titre de la législation sur les installations classées,

- fournir le récépissé du dépôt d'une demande d'autorisation d'exploiter au titre de la législation sur les installations classées.

Incertitude : il semble que la cotisation à l'Amexa⁹⁷ et à la MSA soit une condition au droit de construire même pour un bâtiment d'élevage. Toutefois les pratiques sont différentes selon les administrations départementales : demandez l'avis préalable de l'organe administratif instructeur du dossier.

Logement d'exploitant agricole

Pièces et conditions à réunir

- fournir l'attestation de cotisation à l'Amexa,
- fournir l'attestation d'inscription à la MSA,
- être capable de justifier de la nécessité d'un logement sur le lieu d'activité agricole au regard des impératifs de ces activités,
- indiquer sur le plan de situation le siège de l'exploitation agricole,
- fournir en quatre exemplaires un plan de masse faisant apparaître les bâtiments constituant l'exploitation agricole,
- indiquer le nombre d'animaux produits le cas échéant.

Important : les droits d'un cotisant solidaire ne sont donc pas les mêmes que ceux d'un paysan à titre principal, le premier ne cotisant pas à l'Amexa. Un cotisant solidaire ne peut donc pas (a priori) bénéficier d'une autorisation de construire un logement.

Dans ces cas litigieux, trois stratégies existent :

- négocier avec la mairie, la DDE et l'urbanisme qui peuvent peut-être appuyer une demande légitime (hypothèse peu probable),
- ne rien demander à personne et faire...
- ne rien faire !



97) Amexa = Assurance maladie des exploitants agricoles

7-2

Quelques règles de constructibilité

Règles générales du permis de construire

- Le permis de construire (PC) est obligatoire pour toute rénovation, restauration et transformation d'un bâtiment existant et pour tous travaux qui changent la destination d'un bien immobilier (transformation d'un bâtiment à usage agricole en bâtiment d'habitation, par exemple).
- La demande de PC et la déclaration de travaux se font auprès de la mairie.
- Le PC a une durée de validité de 2 ans à compter de sa notification.
- Une autorisation du maire ne vaut pas un PC.
- L'auteur d'une infraction (travaux réalisés sans PC, non respect des prescriptions du PC) risque des sanctions administratives, civiles et pénales allant de l'amende à la remise en état du site. Il peut être poursuivi par l'administration pendant un délai de 3 ans à compter de la fin des travaux ; pour les tiers qui subissent un préjudice du fait de cette construction irrégulière, le délai est de 10 ans ; dans les autres cas, le délai est de 30 ans (empiètement sur la propriété d'un tiers par exemple).

Si vous avez "oublié" l'étape de la demande du PC ou de la déclaration, un permis de régularisation existe... Il peut être délivré à la fin ou en cours des travaux quand aucun PC n'a été délivré ou lorsque les prescriptions n'ont pas été respectées. Mais ce permis n'efface pas l'infraction et n'évite donc pas les sanctions pénales. Il fait "juste" obstacle à une démolition prononcée par l'autorité judiciaire.

Au terme du délai d'instruction du permis (2 mois) ou de la déclaration (1 mois), le silence de l'administration vaut acceptation.

L'ouverture des chantiers fait l'objet d'une déclaration à la mairie. De même, l'achèvement des travaux doit faire l'objet d'une déclaration adressée à la mairie.

Cette déclaration atteste de l'achèvement et de la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable. Le préfet, le maire ou leurs services peuvent venir procéder à des vérifications des travaux entrepris pendant toute la durée du chantier et dans un délai de 3 ans après l'achèvement des travaux.

Permis de démolir

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui, comme le PC, doit être obtenu avant d'agir. Il a une durée de validité de 5 ans à compter de sa notification. Tout comme pour le PC, des sanctions : une amende civile et une condamnation pénale avec l'injonction de remise en état. Le permis de démolir n'est pas nécessaire dans tous les cas, renseignez-vous auprès de votre commune.

Reconstruction

La reconstruction d'un bâtiment suite à un accident, une catastrophe naturelle, etc., doit faire l'objet d'une demande de PC. L'existence antérieure de ce bâtiment ne crée pas de droits acquis.

Constructions saisonnières

Les constructions destinées à être montées et démontées régulièrement (construction saisonnière par exemple) peuvent faire l'objet d'un permis particulier.

Habitations légères de loisir

Ce sont des constructions démontables et transportables à usage non professionnel, qui sont subordonnées à la délivrance d'un permis de construire, si leur surface excède 35 m². Ainsi, les mobiles homes et les caravanes n'ayant pas conservé leur moyen de mobilité sont considérés comme des « maisons légères d'habitation » et doivent à ce titre faire l'objet d'une demande de PC.



Serres

Elles sont considérées comme des constructions mais sont subordonnées à une simple déclaration de travaux, lorsque la surface n'excède pas 2000 m² et que la hauteur est comprise entre 1,50 et 4 mètres.

Eoliennes

Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres au-dessus du sol sont soumises à l'exigence d'un PC. La hauteur de l'installation est définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion de l'encombrement des pales. L'implantation d'une ou plusieurs éoliennes sur un même site dont la puissance totale excède 2,5 mégawatts est soumise à la réalisation préalable d'une étude d'impact et d'une enquête publique.

Sources :

Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux constructions d'urbanisme

Code de l'urbanisme

Code de l'environnement (Eoliennes : L 553-1 et suivants)



Chapitre 8

Rôle des collectivités locales dans la gestion foncière



Rôle des collectivités locales dans la gestion foncière

Notre ambition dans cette partie est de définir le rôle des acteurs publics dans la gestion du patrimoine foncier. De l'élu local au conseiller régional, chacun possède des outils techniques qui lui permettent d'intervenir sur le foncier en termes d'aménagement, mais aussi dans le but de favoriser la création d'activité en milieu rural.

Ces parties présenteront les différents dispositifs mis en place par les lois dites Voynet et Chevènement de 1999 qui redéfinissent une grande part des méthodes et outils d'aménagement du foncier. Nous nous attarderons aussi sur :

- La gestion des POS et du PLU
- le rôle des agences locales
- des EPF⁹⁸ futurs
- des SCI territoriales

De plus, des élus se sont engagés dans des initiatives remarquables de stockage de foncier ou de mise en place de fermes et d'ateliers relais. Notre volonté est de capitaliser ces expériences pour affirmer « qu'agir concrètement sur le foncier, c'est possible ».

*Cette partie vous parviendra par le biais du système de mise à jour
que nous envisageons de créer.*

98) Établissement public foncier



8-2

Outils de planification

Cette fiche énumère les outils de planification qui existent en matière d'aménagement. Elle n'apporte qu'une description brève de ces outils.

Les directives territoriales d'aménagement (DTA)

Les DTA sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat à son initiative ou sur demande d'un Conseil Régional. Elles définissent les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement, de transports, d'infrastructures, de paysages sur un territoire. C'est un outil juridique permettant à une collectivité territoriale de formuler des obligations ou un cadre particulier concernant l'environnement ou l'aménagement du territoire. Un des objets de la DTA est de favoriser l'émergence de partenariats avec les structures locales.

Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRADT)

Le SRADT est un document d'urbanisme qui fixe les orientations à moyen terme du développement durable d'un territoire régional ainsi que ses principes d'aménagement. Il est élaboré par le conseil Régional pour une durée de cinq ans. Il définit les objectifs de la Région en matière d'équipements, de projets économiques, de protection et mise en valeur de l'environnement, des paysages, de développement harmonieux des territoires urbains et ruraux. Le SRADT n'a qu'un caractère indicatif.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Le SCOT (créé par la loi de 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain) remplace le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU). Il définit les limites entre espace urbain et zone agricole. Le SCOT fixe les orientations générales des politiques d'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des activités économiques et des équipements publics à l'échelle d'un groupe de commune. Il a pour objectif de gérer l'espace de façon économe et d'organiser la cohérence des activités présentes sur le territoire. Les orientations fixées dans le SCOT s'imposent aux PLU.

Le plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU, créé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, a remplacé le POS (plan d'occupation des sols) en 2000. Le PLU est un outil d'urbanisme permettant à une commune de gérer et d'aménager son territoire. Il vise à diviser un territoire communal en plusieurs zones (urbaines et naturelles). Le PLU est élaboré à l'initiative des communes ou des communautés de communes. La loi ne les oblige pas à se doter d'un tel document. Généralement, les petites communes sont dotées d'une carte communale, outil d'urbanisme plus léger et plus facile à mettre en oeuvre qu'un PLU.

La carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme simplifié délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles. Il est mis en oeuvre par la commune et ne couvre que son territoire.



8-3

Zonage : peut on demander le classement d'un terrain à construire en zone agricole ?

Le zonage du foncier est défini par les documents d'urbanisme. Il attribue à chaque parcelle un usage : agricole, naturel, urbain, à construire dans le futur, etc. A chaque usage correspond une valeur foncière qui varie du simple au centuple en zone rurale. Les collectivités qui adoptent ces documents font des choix entre ces différents usages pour tenir compte des besoins de la commune (préserver des espaces verts, construire des équipements, de l'habitat pour les nouveaux arrivants, etc.). Il est donc difficile de faire valoir des intérêts particuliers concernant un terrain, par exemple pour en modifier la valeur. Toutefois, les documents sont révisés régulièrement selon une procédure bien définie.

Le changement d'attribution dans les documents d'urbanisme relève de la compétence exclusive de la commune, qui peut décider soit d'une révision du PLU¹ ou POS², soit d'une modification.

La révision

La révision concerne le document d'urbanisme dans son ensemble, et est entreprise à l'initiative de la commune.

C'est une procédure longue.

La DDA, la DDE, etc. peuvent donner des avis.

La commune est seul décideur.

Le préfet contrôle la légalité.

La modification

La modification concerne un élément particulier du document d'urbanisme ; c'est une procédure plus courte (6 à 9 mois) qui peut être déclenchée sur demande, à condition que la modification en vue :

- ne réduise pas une zone agricole, naturelle, boisée classée, ou à risque
- ne porte pas atteinte au PADD³
- ne comporte pas de grave risque de nuisance

Le PADD est le document associé au PLU, qui donne les grandes orientations des interventions de la commune (document bref et politique) ; il est obligatoire pour toute création ou révision de PLU depuis 2001 ; il est consultable en mairie.

Procédure : la commune informe les personnes publiques associées (Etat, Région, Conseils Généraux, chambres consulaires) ; une enquête publique est réalisée

Le choix entre révision et modification dépend de la taille de la commune : ainsi, un changement d'attribution d'une parcelle de 5 ha justifie une révision dans une petite ou moyenne commune, mais peut faire l'objet d'une modification dans une commune de 15-20 000 habitants.



- 1) Plan local d'urbanisme
- 2) Plan d'occupation des sols
- 3) Projet d'Aménagement et Développement Durable

8-4

Outils de préservation

Outre les outils de planification qui permettent de définir la destination des terrains, les collectivités locales ont à leur disposition des outils qui permettent la préservation de zones agricoles et/ou naturelles. Nous abordons succinctement ces outils dans cette fiche. Les outils concernant la protection exclusive du patrimoine naturel ne seront pas cités. Les exemples d'actions menées par différentes collectivités présentés dans ce guide vous donneront une idée plus concrète de ce qui peut être mis en oeuvre en utilisant ces outils.

Au niveau régional

Parcs naturels régionaux

Code de l'environnement : articles L.333-1 à L.333-4 et R. 244-1 à R. 244-16

Les Parcs naturels régionaux (PNR) sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Des activités agricoles peuvent avoir lieu au sein d'un PNR : le parc soutient les entreprises respectueuses de l'environnement qui valorisent ses ressources naturelles et humaines.

La gestion d'un PNR se fait sur la base d'une charte révisée tous les 10 ans, qui fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en oeuvre. Cette charte doit être soumise à enquête publique et approuvée par les communes, la (ou les) région(s) et départements concernés, ainsi que par les partenaires socioprofessionnels et associatifs.

Les PNR n'ont pas de pouvoir réglementaire spécifique, mais il y a un engagement des collectivités qui approuvent la charte, à mettre en oeuvre les dispositions spécifiques qui y figurent. Le parc est systématiquement consulté pour avis lorsqu'un équipement ou un aménagement sur son territoire nécessite une étude d'impact. De

plus, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte, et le PNR peut être consulté lors de leur élaboration et de leur révision.

Il y a 44 Parc Naturels Régionaux en France, qui couvrent 12% du territoire.

Agence des Espaces Verts et Périmètre Régional d'Intervention Foncière

La région Ile-de-France est la seule à s'être dotée, depuis 30 ans, d'une structure spécifique de gestion des espaces naturels et agricoles : l'agence des espaces verts. Elle a pour vocation d'acquérir du foncier dans des espaces préalablement repérés comme importants en terme de conservation d'un patrimoine naturel, agricole ou forestier (périmètres régionaux d'intervention foncière). Pour connaître son fonctionnement, voir la fiche 8-5.

Au niveau départemental

Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Code de l'urbanisme : art. L. 142-1 et suivant(s) et R. 142-1 et suivant(s)

La notion d'espace naturel sensible a été introduite dans le code de l'urbanisme : « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le département est compétent pour élaborer et mettre en oeuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. » En 2005, 71 départements utilisaient cette mesure.



De manière générale, les seules activités autorisées sur un ENS sont des activités qui permettent la gestion de cet espace dans le cadre posé au moment de la définition de l'ENS. Ce dernier doit être aménagé pour une ouverture au public dans les 10 années suivant son acquisition.

La définition des espaces naturels sensibles doit être compatible avec les orientations des documents d'urbanisme et de planification.

Les dispositions de la loi du 18 juillet 1985 permettent au Conseil Général d'instituer une Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles et de disposer ainsi de moyens financiers pour satisfaire aux exigences d'aménagement et d'entretien de ces sites.

Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006 modifiant le code de l'urbanisme et le code rural

En région périurbaine, la problématique de la pression foncière est particulièrement sensible et les espaces naturels sont souvent menacés. Or, il est important de les préserver, en particulier pour garantir un développement durable du territoire en termes économique, écologique et sociétal (maintien de paysages et de la biodiversité, relocalisation de la production alimentaire, maintien d'un équilibre urbain/rural...).

Depuis juillet 2006, un décret permet la création de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. Etant donnée la nouveauté de ce décret, nous n'avons pas encore d'exemple d'utilisation de ces périmètres. Néanmoins, nous indiquons ci-dessous le fonctionnement prévu de ces territoires.

Ce décret donne au département les moyens de développer une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles, forestiers et naturels périurbains. Il a la possibilité :

- d'instaurer des périmètres d'intervention pour la protection des espaces périurbains,
- d'exercer un droit de préemption sur des espaces menacés d'artificialisation et de les acquérir,

- d'élaborer un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinées à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre délimité.

Au niveau des communes ou communautés de commune

Zone Agricole Protégée (ZAP)

Décret 2001-244 20/03/2001 relatif à l'affectation de l'espace agricole et forestier et modifiant le code rural et le code de l'urbanisme

Depuis la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, il est possible de classer en « zone agricole protégée » (ZAP) les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production (AOC, maintien d'une biodiversité...), soit de leur situation géographique (zone périurbaine, zone sensible à l'érosion, zone à caractère agricole typique...). L'objet d'une ZAP est d'ériger la « vocation agricole » d'une telle zone en « servitude d'utilité publique » et donc de la soustraire aux aléas des fluctuations du droit des sols, inhérentes au mode même de production des SCOT, des PLU ou des Cartes communales.

La ZAP peut être instituée à l'initiative du préfet ou d'une ou plusieurs communes. La délimitation de ces zones est arrêtée par le préfet et annexée au plan local d'urbanisme (PLU). Si la ZAP est mise en place sur un territoire non couvert par un document d'urbanisme, le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique n'est possible que sur décision motivée du préfet en cas d'avis défavorable de la chambre d'agriculture ou de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA). Une ZAP ne peut aller à l'encontre d'un schéma directeur, mais dans le cadre de celui-ci, elle peut pérenniser la vocation agricole de zones à protéger. La demande de création d'une ZAP par une collectivité locale a pour première conséquence d'introduire une concertation globale sur l'aménagement de l'espace à travers laquelle l'agriculture est considérée comme activité économique durable.



La ZAP n'interdit pas le changement de mode d'occupation des sols mais le soumet à des limitations et à un contrôle des structures partenaires (collectivités locales, chambre d'agriculture, préfet...).

Pour qu'une ZAP fonctionne bien et réponde à ses objectifs, il est nécessaire de mettre en place des mesures d'accompagnement dans différents domaines :

- aménagements pour les exploitations agricoles : chemin d'exploitation, points d'eau...
- foncier : assurer des moyens de surveillance, d'acquisition, de disponibilité, d'accessibilité...
- lien avec la ville dans le cadre d'une ZAP périurbaine : circuits courts, lieu de loisir...

Au niveau d'un site

Sites inscrits et sites classés

Art. L 341-2 et suivants du code de l'environnement (ex-loi du 2 mai 1930)

Une législation a été mise en place pour protéger les monuments naturels et les sites « dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général ». L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toutes atteintes graves. Cette procédure est utilisée en particulier en vue de la protection d'un paysage remarquable, naturel ou bâti et peut concerner des espaces cultivés.

Si la reconnaissance de la valeur patrimoniale des paysages nationaux par le classement s'est tout d'abord attachée à des éléments remarquables mais ponctuels, elle s'est peu à peu étendue à des espaces beaucoup plus vastes constituant des ensembles géologiques, géographiques ou paysagers (massifs, forêts, gorges, vallées, marais, caps, îles), couvrant plusieurs milliers voire plusieurs dizaines de milliers d'hectares. Au total ce sont près de 4% du territoire national qui sont concernés par ces protections.

La loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, l'inscription et le classement. La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'Etat, et fait partie des missions du ministre de l'écologie. Les programmes et projets de protections sont préparés

par les directions régionales de l'environnement (DIREN), et soumis pour avis aux commissions départementales des sites. Les décisions de classement ou d'inscription ont pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles d'affecter le bien.

Sources :

Site des parcs naturels : <http://www.parcs-naturels-regionaux.tm.fr>

Site de France Nature Environnement : <http://www.fne.asso.fr>

DGEAF - DDAF Ain 2004

Site du Ministère de l'écologie : <http://www.ecologie.gouv.fr>

Association ADAPAVE



8-5

L'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France

L'Agence des Espaces Verts (AEV) de la Région d'Ile-de-France a été créée en 1976 sous forme d'un Etablissement public régional à caractère administratif, par la loi qui instituait la Région, afin de mettre en œuvre la politique régionale en matière de protection, de mise en valeur ou de restauration de milieux naturels, forêts, promenades, ou encore espaces agricoles périurbains...

Les missions de l'agence des espaces verts consistent donc à acquérir, avec l'appui d'opérateurs fonciers, de grands espaces naturels que la Région veut préserver de l'urbanisation, à les réhabiliter et les aménager pour les ouvrir au public et développer une gestion écologique des espaces les plus sensibles. L'Agence soutient, par un dispositif de subventions d'investissement, les collectivités territoriales qui à leur échelle poursuivent les mêmes objectifs.

En Ile-de-France, 80% du territoire sont agricoles (53%), forestiers ou naturels. L'action de l'Agence sur les espaces agricoles est importante, ces espaces étant trop souvent considérés comme des réserves de terres urbanisables. Les pressions les plus importantes sont constatées dans un rayon de 10 à 30 km des portes de Paris, au sein de la « Ceinture verte ». Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), qui planifie l'urbanisation à 25 ans dans la Région, et dont le projet révisé devrait être validé en 2008, fait de la ceinture verte, en particulier, un espace d'enjeux majeurs pour la préservation et la valorisation des espaces ouverts, dans lesquels les espaces agricoles jouent un rôle fondamental. L'Agence des Espaces Verts constitue à ce titre l'outil régional permettant de mettre en œuvre cette politique.

Quelle intervention en faveur des espaces agricoles périurbains ?

Le SDRIF identifie les espaces agricoles à maintenir ainsi que les principales conditions de leur pérennité. Le maintien d'entités de taille suffisante, en continuité les unes par rapport aux autres, fonctionnelles pour les exploitations présentes (circulations agricoles par exemple), et en lien avec les filières économiques d'amont et d'aval, constituent quelques unes des conditions de base.

Dans les secteurs où ces conditions de viabilité sont les plus menacées, l'Agence propose la création de Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) aux communes de situation. Les communes délibèrent sur le projet de PRIF, qui est voté au CA de l'AEV puis en séance plénière du Conseil régional. Le partenariat entre la Région et les collectivités locales pour le maintien de leurs espaces agricoles démarre ainsi et les PRIF en sont le reflet. Ils ne sont pas opposables aux tiers mais sont reconnus au SDRIF. Ils fonctionnent depuis 30 ans.

Au sein des périmètres ainsi définis, l'Agence est en mesure d'acheter à l'amiable, pour le compte de la Région Ile-de-France, les terrains mis en vente qui ne trouveraient pas de repreneurs agricoles. Ne bénéficiant pas elle-même d'un droit de préemption, elle peut demander à la SAFER d'exercer le sien, pour le compte du Conseil régional.



Une convention pour la préservation de l'agriculture périurbaine en Ile-de-France

Afin de lutter contre la spéculation foncière et le mitage du parcellaire dans les territoires agricoles soumis à de fortes pressions d'urbanisation, et intégrés dans des PRIF, l'Agence des Espaces Verts et la SAFER Ile-de-France ont donc uni leurs efforts à travers une convention. Au sein des PRIF agricoles (une vingtaine aujourd'hui), un dispositif de veille foncière est mis en place. L'Agence est ainsi informée par la SAFER de toutes les ventes de terrains s'effectuant dans ces périmètres. Les interventions foncières, à l'amiable ou par voie de préemption (si nécessaire avec demande de révision de prix) ont alors pour objet de ramener progressivement les prix de marché à une valeur d'usage agricole. Ces interventions foncières ne sont bien entendu pas systématiques et le partenariat AEV-SAFER vise surtout à exercer une veille foncière : un agriculteur, candidat au maintien ou à l'acquisition d'une propriété foncière et à sa mise en valeur agricole est à chaque fois prioritaire sur la Région pour acheter.

Lorsque la SAFER a la maîtrise d'un bien agricole au sein d'un PRIF, elle procède à un appel à candidatures. En l'absence de candidature agricole prioritaire, la SAFER rétrocède le bien à l'Agence, qui s'engage à le louer à long terme à un agriculteur par bail rural. En 2004, une cinquantaine de contrats de location ont ainsi été signés.

La SAFER peut également exercer son droit de préemption, dans les conditions légales et réglementaires, à la demande de l'Agence en cas de risque de changement de la destination agricole des sols. A défaut de candidature agricole, l'Agence garantit ainsi la bonne fin de l'opération par le rachat des biens préemptés et les loue ensuite à long terme par bail rural. Les candidatures d'agriculteurs pour la location des propriétés régionales sont gérées par la SAFER en suivant la procédure d'attribution habituelle.

Sur certains territoires, l'Agence peut toutefois être plus proactive dans le choix d'un profil d'agriculteur correspondant aux spécificités du territoire et proposer ainsi à la SAFER son candidat. Ce peut être le cas sur des territoires à enjeux particuliers : recherche d'un mode de gestion adapté à une certaine biodiversité, au maintien de la qualité de ressources stratégiques en eau, ou encore systèmes permettant de répondre à des attentes sociales fortes (pédagogie ou circuits courts favorisant les liens producteurs/consommateurs à proximité de zones très urbaines par exemple).

Evolution du patrimoine régional depuis 1976...

Les acquisitions foncières sont réalisées au sein de 70 périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF) créés par le Conseil Régional d'Ile-de-France. La superficie totale des périmètres sur lesquels l'Agence des Espaces Verts est habilitée à intervenir s'étend sur quelque 33 770 hectares.

Répartition du patrimoine régional par type d'espaces



Contact

Jérôme Guevel ou Pierre Clavel

Agence des espaces verts de la Région d'Ile-de-France

99 rue de l'Abbé Groult - 75015 Paris

Tél. : 01 72 69 51 00

www.aev-iledefrance.fr



8-6

Les sectionnaux : médiévaux ou originaux ?

En France, des Sections de Communes sont identifiées sur 93 départements à l'exception des Bouches du Rhône et de la Somme. Elles sont constituées de 55 000 ha dans le Cantal et 70 000 ha en Lozère.

Ces terres sectionnales, issues d'anciens droits d'usage et de propriété appartenant collectivement à des groupes d'habitants, de donations parfois récentes ou de fusions de communes, sont l'objet d'un usage collectif moderne intéressant à plus d'un titre.

Les sections sont des personnes morales de droit public propriétaires de biens à usage collectif. Le droit de propriété qui se divise en droit d'usage du bien, droit à ses fruits et droit de disposer du terrain se limite à ce dernier pour ce qui concerne la section, tandis que les Ayants Droit de la section disposent pour eux-même des deux premiers.

Toute personne qui habite sur une section de commune est spontanément ayant droit de la section et peut donc user des terres sectionnales et bénéficier de ses fruits en nature ou en revenus financiers conjointement et simultanément avec les autres Ayants Droit.

Les Ayants Droit peuvent ainsi bénéficier de l'usage ou de fruits aussi divers que :

- des coupes de bois
- le droit de cueillette
- des droits d'eau
- etc.

L'usage de terres agricoles sectionnales peut être légalement soumis à jouissance individuelle en faveur d'agriculteurs Ayants Droit prioritaires. Dans ce cas, les autres Ayants Droit non agriculteurs évincés reçoivent une compensation financière par le biais de la distribution des revenus sectionnaux¹, c'est-à-dire du loyer versé par l'agriculteur.

Les conseils municipaux gèrent les biens sectionnaux dans une majorité de cas. Cependant, les électeurs de la section (Ayants Droit + propriétaires fonciers sur la section) ou le conseil municipal, peuvent demander au Préfet la création d'une commission syndicale dans les six mois qui suivent le renouvellement général des conseils municipaux, pour gérer leurs biens plus directement.

Pour rechercher l'existence et l'étendue des sectionnaux de votre commune, il faut :

- soit se rendre au service du cadastre de la commune ou de votre région et vérifier sur la matrice cadastrale si des biens sont inscrits au compte des "habitants de..." suivi du nom du lieu où sont attachés les droits,
- soit vérifier que la fusion de votre commune avec une autre n'a pas donné lieu à création spontanée de deux sections de communes,
- soit vérifier dans les anciennes délibérations de la commune ou aux archives départementales s'il n'a pas existé de propriétés particulières à des groupes locaux d'habitants qui pourraient constituer une section de commune en sommeil mais dont les droits demeurent existants.

NB : Il existe une Fédération des Ayants Droit de Sections de Commune, créée en 1999, qui rassemble des associations départementales. Elle compte plusieurs centaines d'adhérents et est présente sur une dizaine de départements. Son rôle est d'aider à la défense des droits des Ayants Droit des sections de communes.

1) application de l'article L-2411-10 du Code Général des Collectivités Territoriales



Chapitre 8 bis

Des initiatives de collectivités locales dans la gestion du foncier



Une commune modifie son PLU

Hantay, un village de près de 900 d'habitants, enserré dans la communauté de communes lilloise (85 communes).

La commune ne compte plus que deux agriculteurs et le seul commerce existant est une herberie. Mme le Maire soucieuse de redynamiser sa commune et de recréer du lien social, souhaite agir. Aussi, lorsqu'elle est sollicitée par des porteurs de projet désirant créer leur activité elle décide de s'attaquer au PLU afin de leur trouver des terres (voir fiche 8-2 sur les outils de planification). Sur le territoire, une zone d'activité économique est inoccupée. Mme le Maire met alors en oeuvre les démarches administratives nécessaires pour modifier le PLU afin de reconverter cette zone artisanale en zone agricole (voir fiche 8-3 sur le zonage).

C'est ainsi que 3 ha de terres vont être mis à disposition d'une personne souhaitant créer une activité de maraîchage et d'horticulture.

Mme le Maire a fait appel à l'association AVENIR pour l'accompagnement du porteur de projet dans sa démarche d'installation.

La communauté de communes, favorable au projet, apporte ses compétences au niveau de l'urbanisme. Mais les démarches administratives sont longues et la mise en place du projet prend du temps...

CONTACT

Désirée Duhem (Maire de la commune)

Mairie d'Hantay

59 496 Hantay

Tél. 03 20 29 05 38

IDENTITÉ DU PROJET

Structure portant l'action
Commune d'Hantay

Type de projet

Modification du PLU : changement du zonage d'une parcelle pour permettre une installation agricole

Territoire concerné
Communal

Date de mise en place de l'action
en cours

Département
Nord

Région :
Nord Pas-de-Calais

Des initiatives de réserve foncière

CONTACT

Alain Allignol - commune de
Laboule

Tél : 04 75 88 99 47

Pascal Waldschmidt - Mairie de
Beaumont

07110 Beaumont

Tél : 04 75 39 58 25

IDENTITÉ DU PROJET

Structure portant l'action
Communes

Type de projet

Création d'une réserve fon-
cière

Territoire concerné
Communal

Date de mise en place de l'ac-
tion

1985 et 2000

Département
Ardèche

Région :
Rhône-Alpes

En 1985, le village de Laboule en Ardèche a créé une réserve foncière. Après une étude menée sur l'état des terrains de la commune, une carte désignant les terres agricoles dont les impôts n'avaient pas été payés depuis plusieurs années a été mise en place. Ces terres, étant devenues des biens vacants (voir la fiche 1-2 sur le foncier vacant), ont pu être achetées par la commune afin qu'elle les loue à des porteurs de projet dans le cadre d'une installation.

Le premier achat a concerné une propriété d'une quinzaine d'hectares et une maison d'habitation. Le foncier bâti a été racheté par l'agriculteur et les terres lui ont été mises à disposition par la commune. Ce paysan a ainsi pu s'installer et développer des activités de maraîchage, de production de plantes médicinales et d'élevage d'escargots. Une seconde acquisition a eu lieu. Elle a aussi concerné une quinzaine d'hectares de terres qui ont été louées à un porteur de projet afin qu'il crée son activité d'élevage caprin et de production de châtaignes.

Par la suite, d'autres achats ont eu lieu et actuellement, cette commune d'une centaine d'habitants compte 12 agriculteurs dont la moitié sont locataires de la commune. Certaines parcelles ont servi à conforter des installations déjà effectives. Les terres sont louées sous forme de bail rural.

Pour financer ces achats, la commune a augmenté les impôts sur le foncier non bâti. Cette mesure n'a pas été mal accueillie puisque l'objectif était clair pour les habitants. Aujourd'hui cette réserve foncière existe toujours, mais seuls 40% des terres sont loués. Celles actuellement disponibles sont difficilement exploitables (région de montagne).

La commune possède 30% des terres sur son territoire. Certaines sont aussi issues de sectionnaux qui ne fonctionnaient plus.

En 2000, la commune de Beaumont, voisine de Laboule, a initié une démarche similaire de réserve foncière. La commune compte 2000 ha et 600 propriétaires. Après un travail long et minutieux, 40 ha vacants ont été repérés. Ces terres sont dispersées. Néanmoins, une dizaine d'hectares est regroupée et peut constituer le noyau d'une ferme.

Ces terres, même si elles ne présentent pas toutes un intérêt culturel très intéressant, peuvent permettre à des agriculteurs d'atteindre la demi SMI et obtenir ainsi le statut d'agriculteur. L'achat de ces terres a été financé uniquement sur les fonds propres de la commune. Ces terres peuvent aussi servir à faire des échanges de parcelles dans le cadre d'un remembrement.

Une SCI à l'initiative d'une commune

En 1994, le propriétaire d'un étang met en vente son bien qu'il n'arrive plus à entretenir. Pour éviter que ce bien n'ait qu'une vocation privée, la municipalité des Voivres décide de se porter acquéreur de l'étang et des parcelles alentours en friches, afin d'en faire un lieu public et pédagogique. N'ayant pas les fonds pour acheter ce bien, le maire décide alors de constituer une SCI. C'est ainsi qu'en 1995, la SCI est créée et regroupe 117 associés, habitants de la commune et de ses environs. Réunissant alors plus de 150 000 francs (23 000 Ä), la SCI acquière l'étang et les quelques hectares en friches attenant. Elle met alors à disposition de la commune ses biens par le biais d'un bail emphytéotique de 35 ans.

En 1994 et 1995, des réunions publiques sont organisées afin d'informer la population de ce projet et en 1995, le conseil municipal, réélu, entreprend des travaux d'aménagement de l'étang.

10 millions de francs sont nécessaires à la remise en état du lieu. Des subventions sont obtenues auprès d'un fonds européen, le FNADT (Fonds national pour l'aménagement et le développement du territoire), de l'Etat, puis le Conseil Régional et le Conseil Général suivent également. Le projet vise à aménager l'étang et créer une pisciculture pédagogique, et à construire une maison d'accueil pour les classes scolaires. Une association d'éducation à l'environnement voit aussi le jour (L'eau d'ici).

Aujourd'hui tout est en place et 7 emplois ont été créés pour faire fonctionner ces structures. En 2005, 8 000 enfants ont été accueillis. Cette initiative a recréé du dynamisme sur la commune. Les associés de la SCI n'ont pas eu de privilèges particuliers à l'exception d'un droit de pêche. La SCI est actuellement gérée par trois bénévoles.

CONTACT

Michel Fournier (Maire de la commune)

Mairie de Les Voivres

88 240 Les Voivres

Tél. 03 29 30 43 87

IDENTITÉ DU PROJET

Structure portant l'action

La commune et une SCI

Type de projet

Acquisition collective d'un étang et des parcelles alentours pour installer une ferme pédagogique.

Territoire concerné

Commune

Date de mise en place de l'action

action initiée en 1994

Département

Vosges

Région :

Lorraine

L'implication d'une commune dans la protection de son agriculture

CONTACT

Bernard Giraudy, Président de l'ADAPAVE

Tél : 04 76 97 51 00

Courriel :

bernard.giraudy@free.fr

IDENTITÉ DU PROJET

Structure portant l'action
Commune

Type de projet

- Reconquête agricole intégrée dans un plan d'aménagement global

- Maîtrise foncière, ré-attribution agricole et remise en valeur des friches

- ZAP : Zone Agricole Protégée

Territoire concerné
Communal, associant les communes voisines

Date de mise en place de l'action

Phase préparatoire : 1997

Mise en place de l'action : octobre 2000

Département
Yvelines

Région :
Ile de France

A Vernouillet dans les Yvelines, des citoyens préoccupés au départ par la sauvegarde de leur cadre de vie, se sont rendus compte que le maintien de l'agriculture sur leur commune était fondamental à bien d'autres égards également. Une forte volonté politique de certains élus a permis la mise en place d'actions en faveur de l'agriculture et de la maîtrise foncière. L'activation d'une loi très peu utilisée (article L125-1 du Code rural), qui oblige les propriétaires de foncier agricole à lutter contre l'enfrichement, a notamment permis de relancer l'agriculture et de faire fortement baisser le coût du foncier agricole.

Le contexte : une commune semi-rurale en milieu périurbain

Vernouillet est situé dans les Yvelines, à une quarantaine de kilomètres de Paris. Des habitants de cette commune, attachés à son caractère semi-rural se sont constitués en association : l'Association de Défense du Cadre de Vie de Vernouillet (ADCVV), créée en 1993 pour lutter contre l'implantation d'une usine d'incinération d'ordures ménagères dans la commune et contre l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles.

Bernard Giraudy, le Président de cette association est devenu maire de Vernouillet en 1995 et a poursuivi les actions contre l'extension des zones urbanisables, voulant encourager la construction des terrains non utilisés en zone urbaine. Suite à la fermeture d'une usine et à une réflexion sur le maintien d'emploi sur la commune, il a pris conscience de l'importance de l'agriculture en ce qui concerne son activité économique (elle concernait environ 40 emplois à Vernouillet) mais également ses autres rôles (entretien des paysages, lien avec la ville...). La volonté d'agir était là mais manquait la connaissance des outils à disposition des communes. Le seul outil qui était mis en place était un périmètre d'espace naturel sensible sur une partie des terres agricoles, mais l'obligation d'ouvrir au public dans les 10 ans suivant l'acquisition n'était pas propice au maintien de l'agriculture.

Une étude qui arrive à pic et qui aboutit à une charte

En 1998, la DRIAF¹ propose à une étudiante l'étude des « conditions et moyens de gestion de l'agriculture périurbaine de l'Ile de France » sur deux sites dont celui de Vernouillet.

Cette étude a abouti aux résultats suivants :

- consensus sur la nécessité de protéger les espaces agricoles ;
- nécessité de considérer leur gestion aux niveaux local et global avec des partenaires régionaux et départementaux ;
- nécessité de mettre en place un cadre général pour l'agriculture périurbaine et son environnement en concertation avec tous les partenaires (collectivités territoriales, agriculteurs).

A partir de là, deux ans de réflexion et de discussion aboutissent à la signature d'une charte, le 20 octobre 2000, entre tous les partenaires (agriculteurs, commune de Vernouillet, Conseil Général, Conseil Régional, agence des espaces verts, SAFER).

Une association, l'ADAPAVE², est créée en mars 2001. Elle est mandatée par la commune pour mettre en pratique les objectifs de la charte :

- Associer tous les partenaires concernés dans une approche globale des problèmes et contraintes liés à la pérennisation et au développement d'une agriculture périurbaine.
- Assurer un environnement favorable aux exploitations
- Développer une prospective à long terme sur le type d'agriculture à redéployer
- Création d'un périmètre d'intervention régionale sur les espaces agricoles
- La profession agricole s'engage à susciter l'extension des surfaces cultivées sur la commune tout en respectant les paysages et l'environnement.
- L'Etat et les collectivités locales s'engagent à aider à la réussite du projet en le soutenant financièrement et administrativement.

La mise en pratique de la charte

Un programme d'actions pluriannuel (2001-2004) a été défini (nous ne citons que les grands axes et détaillerons dans le paragraphe suivant ce qui concerne la maîtrise du foncier) :

1. Maîtrise des sols et remise en culture des parcelles
2. Aménagements nécessaires pour faciliter l'exploitation et protéger les terrains et les récoltes
3. Aménagement de l'espace

Un plan global d'aménagement des espaces naturels était une nécessité : la collectivité doit garder la maîtrise de l'évolution des espaces et de leur vocation.

4. Communication et animation

Cet axe d'action avait pour objectif d'expliquer les conditions de remise en culture et les contraintes économiques de l'agriculture locale, les travaux prévus et leur déroulement, les avantages que les habitants en retireront et le comportement à avoir par rapport aux exploitations.

La maîtrise foncière, réattribution agricole et remise en valeur des friches

Afin de garantir la pérennité de la vocation agricole des terres, la ville de Vernouillet et ses partenaires ont mis en oeuvre une politique de maîtrise du foncier agricole grâce aux outils fonciers et aux règlements d'urbanisme à leur disposition. Plusieurs types d'actions ont été engagés.

Règlement d'urbanisme

L'action a porté sur la protection des espaces agricoles contre l'extension de l'urbanisation. Le Plan d'occupation des sols a été modifié, un nouveau zonage NC et ND établi en concertation avec les agriculteurs. En outre, sur ces espaces, les constructions ont été interdites, même celles à usage agricole, hormis dans une zone en continuité de la ville de façon à ne pas dégrader le paysage agricole sur les pentes de Vernouillet.

1) Direction Régionale et Interdépartementale de l'Agriculture et de la Forêt en Ile-de-France

2) Association pour le Développement de l'Agriculture Périurbaine A Vernouillet et ses Environs

Périmètres de protection foncière

La seconde action a consisté à mettre en place des périmètres de protection foncière, dans lesquels les organismes publics peuvent user de leur droit de préemption de façon à acheter si nécessaire les terrains en vente pour ensuite les louer à des agriculteurs et maintenir ainsi l'activité sur le périmètre. Ces procédés permettent également de limiter la spéculation foncière et de maintenir des prix abordables pour des acheteurs agricoles.

- a) En 1992 et 1993, le département des Yvelines instaure un périmètre ENS (Espaces naturels sensibles) sur des espaces naturels et agricoles s'étendant essentiellement sur Vernouillet et Médan ;
- b) Le 16 novembre 2000, l'Agence des Espaces Verts créé un périmètre régional d'intervention foncière (PRIF) sur la commune de Vernouillet, couvrant la zone Espace naturel sensible (ENS) ainsi qu'une zone agricole supplémentaire de 44 hectares, soit 334 ha au total. Sur le périmètre couvert par le PRIF, plusieurs accords ont été conclus entre les différents partenaires intervenant sur le foncier (Agence des Espaces Verts, SAFER, Conseil Général).
- c) La commune de Vernouillet a engagé la mise en place d'une ZAP, Zone Agricole Protégée (voir article sur les outils de préservation).

Identification des parcelles en friche et remise en culture

L'ouverture du paysage et la reconquête de terres arables pour l'agriculture sur Vernouillet se sont également concrétisées par le repérage des parcelles en friches et la recherche de leurs propriétaires, de façon à engager une remise en culture de la parcelle. Cette action longue et fastidieuse a occupé une grande partie de l'ADAPAVE dans les premières années de son fonctionnement (la base de données contient 1150 parcelles avec références au cadastre et identification des propriétaires lorsqu'ils existent).

Lorsque aucun accord amiable ne peut être contracté avec les propriétaires ou lorsque les propriétaires ne peuvent pas être identifiés, l'ADAPAVE agit pour la remise en culture en s'appuyant sur deux articles de loi (voir fiche 1-2) : l'article 539 du code civil sur les biens vacants, qui permet de demander le classement dans le domaine public puis la mise en vente des terres sans propriétaire et l'article L 125-1 du code rural qui permet au Préfet d'imposer la remise en culture des terres. C'est un article qui a très peu été appliqué (une seule application connue à la Réunion avant les actions de la commune de Vernouillet). C'est une action longue et procédurière mais qui a conduit à beaucoup de cessions à l'amiable.

Les résultats : remise en culture et baisse du prix du foncier

Sur les 110 ha de friche, une cinquantaine a été remise en culture, ce qui a entraîné une modification des paysages. L'application de la loi sur la remise en culture des friches a permis de diminuer de plus de 50% le prix du foncier agricole sur la commune, car les espoirs de spéculation immobilière se sont évanouis. Il s'agit aujourd'hui de mettre en place les autres actions prévues par la charte. Suite au départ de Bernard Giraudy de la commune de Vernouillet il y a quelques années, l'action a été ralentie pendant quelques années. Aujourd'hui, elle reprend avec une équipe motivée.

Source : IAURIF-DRIAF 2005

Chapitre 9

Annexes



9-1

Pour aller plus loin sur les SCI

Constitution de la SCI

Acquisition de la personnalité morale

L'article 1845, alinéa 2 du Code civil précise :

« Ont le caractère civil toutes les sociétés auxquelles la loi n'attribue pas un autre caractère, à raison de leur forme, de leur nature, ou de leur objet ».

Sont commerciales, à raison de leur forme et quel que soit leur objet, les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite simple, les sociétés à responsabilité limitée et les sociétés par actions.

Le contrat de société

L'article 1832 alinéa 1 du Code civil précise :

« La société est instituée par deux ou plusieurs personnes qui conviennent, par un contrat, d'affecter, à une entreprise commune, des biens ou leur industrie, en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter ».

Règles générales de validité des contrats

L'article 1108 du Code civil précise :

« Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :

- le consentement de la partie qui s'oblige*
- sa capacité de contracter*
- un objet certain qui forme la matière de l'engagement*
- une cause licite dans l'obligation. »*

Le consentement

L'article 1109 du Code civil précise :

« Il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il a été extorqué par violence ».

La capacité des associés

L'article 1123 du Code civil précise :

« Toute personne peut contracter si elle n'en est pas déclarée incapable par la Loi ».

L'article 1124 du Code civil précise :

« Sont incapables de contracter, dans la mesure définie par la loi,

→ les mineurs non émancipés

→ les majeurs protégés au sens de l'Article 488 du Code civil ».

Deux époux, seuls ou avec d'autres personnes, peuvent être associés dans une même société, et participer, ensemble ou non, à la gestion sociale.

L'article 1832-1 alinéa 1 du Code civil précise :

" Même s'ils n'emploient que des biens de communauté pour les apports à une société, ou pour l'acquisition de parts sociales, deux époux, seuls ou avec d'autres personnes, peuvent être associés dans une même société, et participer, ensemble ou non, à la gestion sociale ". Un époux ne peut, sous peine de nullité, employer des biens communs pour faire apport à une société, ou acquérir des parts sociales non négociables, sans l'accord de son conjoint.

Les personnes morales de droit privé qui jouissent de la capacité juridique peuvent être associées d'une société civile. Les associations non déclarées, étant dépourvues de la capacité juridique et de tout patrimoine propre, ne peuvent faire partie d'aucune société. Les syndicats professionnels peuvent devenir des sociétés civiles. La participation de l'État, dans une société civile, est possible.

Les communes, départements et régions ne peuvent prendre de participations dans le capital d'une société civile, sauf autorisation accordée en Conseil d'État.

L'objet de la société

L'objet du contrat est la mise en commun, par les associés, de biens ou de leur industrie, en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter. L'objet correspond à l'activité que la société envisage d'exercer.



L'objet doit être :

- déterminé,
- civil,
- possible,
- licite.

Une société ne peut être civile que si son objet est lui-même civil. D'une façon générale, est illicite toute activité contraire aux prescriptions déclarées impératives par la loi.

Cause du contrat

L'article 1131 du Code civil précise :

« L'obligation sans cause ou sur une fausse cause ou sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet ».

La cause du contrat est l'intérêt qui pousse chaque contractant à s'associer.

Il ne faut pas confondre objet et cause :

- L'objet, c'est l'activité promise à la société.
- La cause, c'est le motif pour lequel diverses personnes sont convenues de s'associer.

Une société peut avoir un objet licite et être annulable pour cause illicite.

La nullité du contrat

L'article 1844-10 du Code Civil précise :

« La nullité de la société ne peut résulter que de la violation des dispositions des articles 1832, 1832 - 1 alinéa et 1833 du Code civil, ou de l'une des causes de nullité des contrats en général. »

La responsabilité des associés

Les associés sont responsables indéfiniment des dettes sociales, et ce, proportionnellement à leur part dans le capital social. Les éléments spécifiques du contrat de société sont au nombre de quatre :

- la pluralité d'associés,
- les apports,
- le partage des bénéfices ou des pertes,
- la volonté de se comporter en associé : c'est l'affectio societatis.

La pluralité d'associés

Il faut au moins deux associés pour que la société existe. La loi ne prévoit aucun chiffre maximum. Cependant, il faut faire attention au grand nombre d'associés car la Cob⁹⁹ a déjà

édité des notes mettant en garde contre une suspicion d'appel public à l'épargne.

Les apports

Les apports correspondent aux biens (somme d'argent, immeuble, exploitation agricole...), dont les associés transfèrent la propriété ou la jouissance à la société. En contrepartie, ils reçoivent des parts sociales. L'apport peut être réalisé en numéraire, en nature, ou en industrie. Il y a apport en industrie lorsqu'un associé met à la disposition de la société, ses connaissances techniques, son travail ou ses services. En pratique, les apports en industrie sont fréquemment utilisés par le conjoint qui souhaite prendre des parts sociales dans la société tout en valorisant une compétence particulière.

La participation aux résultats

Pour qu'il y ait société, il faut que les associés aient en vue de partager le bénéfice ou la réalisation d'une économie. Ils doivent aussi s'engager à contribuer aux pertes. La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se calculent proportionnellement aux parts détenues dans le capital social ; toutefois, les statuts peuvent librement adapter cette répartition posée par le législateur afin de privilégier tel ou tel associé.

L'affectio societatis

C'est la volonté, de tous les associés, de collaborer, ensemble et sur un pied d'égalité, à la poursuite de l'œuvre commune. On parle de la dimension psychologique du contrat de société : il faut ici prendre note de l'importance de la considération de la personnalité des associés qui font établir un projet commun. La dissolution anticipée pour cause de mésentente est fréquente, notamment dans les SCI de couples ou les GFA familiaux.

Les statuts de SCI

L'article 1835 du Code civil précise :

« Les statuts doivent être établis par écrit. Ils déterminent, outre les apports de chaque associé, la forme, l'objet, l'appellation, le siège social, le capital social, la durée de la société, et les modalités de son fonctionnement ».



99) Cob = Commission des opérations de bourse

En l'absence d'écrit, une société ne peut être immatriculée, et ne peut bénéficier de la personnalité morale. Ce serait une société créée de fait.

Les statuts peuvent être établis par acte sous seing privé ou par acte notarié. Dès que l'acte constate l'apport d'un bien ou d'un droit soumis à publicité foncière, il doit être dressé en la forme authentique. Les associés disposent d'une grande liberté pour fixer l'organisation et le fonctionnement de la société civile. Les mentions obligatoires qui doivent figurer dans les statuts sont :

- les apports : selon l'article 1835 du Code civil, les statuts doivent indiquer les apports de chaque associé.
- la forme de la société
- l'objet social à savoir l'activité exercée par la société
- la raison sociale ou la dénomination sociale : les sociétés civiles peuvent avoir une raison sociale composée uniquement du nom des associés. En pratique, on rencontre presque exclusivement des dénominations sociales. Elles sont souvent en rapport avec l'objet de la société.
- le siège social : ce sont les statuts qui déterminent le siège social. L'adresse du siège social est déterminante de :
 1. la nationalité de la société,
 2. les tribunaux compétents en cas de litige,
 3. le lieu où doivent être accomplies les formalités légales de publicité,
 4. le lieu où se réunissent les assemblées générales.

Les associés fixent librement le siège de leur société.

– le capital social : la loi ne fixe aucun capital minimal, sauf pour les sociétés civiles faisant appel public à l'épargne. Dans ce cas, le capital minimal est de 760 000 euros. Une société civile peut être constituée uniquement entre apporteurs en industrie. Dans ce cas, elle est constituée sans capital social. Le capital peut être variable. Les associés fixent librement, dans les statuts, les conditions pour effectuer les apports en numéraire. Les statuts laissent, à la gérance, le soin de fixer les dates et les montants des versements. L'apporteur est associé, dès la conclusion du contrat, avant le terme fixé pour libérer son apport. Le capital social est divisé en parts égales.

L'indication du capital social doit figurer sur tous les actes ou documents destinés aux tiers.

– la durée de la société : elle est déterminée dans les statuts. Elle ne peut excéder 99 ans. Elle court à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf particularités liées à un agrément ou une autorisation administrative.

– les modalités de fonctionnement : ce sont les statuts qui déterminent les modalités de fonctionnement. La loi laisse une très grande liberté aux associés.

L'acquisition de la personnalité morale

L'article 1842 alinéa 1 du Code civil indique que les sociétés civiles jouissent de la personnalité morale, à compter de leur immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

L'article 1842 alinéa 2 du Code civil précise :
« Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont réglés par le contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations. Pendant la période qui s'écoule entre la signature des statuts et l'immatriculation, les tiers ne peuvent avoir de liens de droits avec la société, celle-ci n'existant pas ».

L'article 1843 du Code civil précise :

" Les personnes qui ont agi au nom d'une société en formation avant l'immatriculation sont tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, avec solidarité si la société est commerciale, et sans solidarité dans les autres cas. La société régulièrement immatriculée peut reprendre les engagements souscrits qui sont alors réputés avoir été, dès l'origine, contractés par celle-ci ".

En principe, on annexe aux statuts un état dont la signature emportera reprise automatique et rétroactive des engagements par la société, dès l'immatriculation. Il importe ici de bien indiquer expressément les actes qui ont été accomplis au nom de la société en formation pour éviter tout désagrément. Pour pallier ces inconvénients, une AG peut décider la reprise des engagements dans les conditions fixées par les statuts.



Conséquences de l'acquisition de la personnalité morale :

- La société devient une entité juridique à part entière.
- La société possède un actif et un passif.
- La société peut agir en justice. Le tribunal compétent pour connaître des litiges est le Tribunal de grande instance.

Fonctionnement d'une SCI

Cette partie fait état de tous les éléments qui participent au fonctionnement d'une SCI :

- la gérance,
- les décisions collectives,
- les AG ...

La gérance

La nomination des gérants

Le nombre de gérants est fixé librement dans les statuts. Le ou les gérants peuvent être choisis parmi des associés ou des personnes non associées à la société. Lors de la constitution, le ou les gérants sont nommés :

- soit par les statuts : l'inconvénient est ici qu'une modification du gérant entraîne une modification des statuts qui a un coût en raison des obligations de publicité.
- soit par une assemblée générale distincte.

Au cours de la vie sociale, les gérants sont nommés par une assemblée générale.

Une personne morale peut être nommée gérante d'une SCI. Dans ce cas, les dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations que s'ils étaient gérants en leur nom propre et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale. Dans le cas d'une nomination d'une personne morale en qualité de gérante d'une SCI, l'acte de nomination doit indiquer le nom de ses représentants légaux. Dans ce cas, la personne morale n'a pas à désigner de représentant permanent.

La capacité du gérant

Le gérant doit être capable d'accomplir les actes de la vie civile. L'article 481 alinéa 1 du Code civil indique que le mineur émancipé est capable, comme un majeur, de tous les actes de la vie civile. Il peut donc être gérant d'une SCI. Le mineur non éman-

cipé ne peut être gérant d'une SCI. L'article 1832 - alinéa 1 du Code civil indique : « *Même s'ils n'emploient que des biens de communauté pour les apports à une société ou pour l'acquisition de parts sociales, deux époux, seuls ou avec d'autres personnes, peuvent être associés dans une même société, et participer, ensemble ou non, à la gestion sociale* ». La nationalité n'est pas un obstacle à l'exercice de la fonction de gérant.

La rémunération du gérant

Le gérant d'une SCI peut cumuler ses fonctions avec un emploi salarié dans la société. Le contrat de travail doit correspondre à un emploi effectif et distinct des fonctions de gérance.

Attention lorsque le gérant bénéficie d'allocations retraite : la compatibilité du mandat de gérant et du bénéfice de ces prestations sociales n'est pas évidente...

La publicité concernant le gérant

La nomination et la cessation des fonctions de gérant doivent faire l'objet d'une publicité :

- dans un journal d'annonces légales
- auprès du greffe du Tribunal de commerce.

La cessation des fonctions du gérant

Les fonctions de gérant d'une SCI cessent par :

- l'arrivée du terme,
- la révocation par les associés,
- le juste motif,
- la révocation judiciaire,
- la démission,
- le décès,
- l'incapacité,
- l'interdiction ou la déchéance.

Les pouvoirs du gérant

L'article 1848 du Code civil indique :

« *Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue, le tout, à défaut de dispositions particulières des statuts, sur le mode d'administration* ».



L'article 1849 du Code civil indique :

" Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance. Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers ".

Les pouvoirs des gérants sont définis librement par les statuts, en ce qui concerne les rapports entre les associés. En général, l'acquisition, la cession de biens immobiliers et les emprunts sont soumis à l'autorisation préalable des associés. Vis-à-vis des tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Responsabilité du gérant

Le gérant est responsable envers la société et envers les tiers :

- des infractions aux lois et règlements,
- des violations des statuts,
- des fautes commises dans sa gestion.

Au plan pénal, contrairement aux sociétés commerciales, il n'existe aucun texte pénal particulier. En cas d'infraction, c'est le droit pénal commun qui s'applique.

Conventions entre la société et l'un de ses gérants

La procédure concernant le contrôle des conventions entre la société et l'un de ses gérants ne s'applique que dans les SCI exerçant une activité économique.

Les décisions collectives

L'article 1853 du Code civil précise :

" Les décisions sont prises par les associés réunis en assemblée. Les statuts peuvent aussi prévoir d'autres modes de décisions notamment qu'elles résulteront d'une consultation écrite ".

Ce sont les statuts qui fixent les modalités des réunions des assemblées et les conditions dans lesquelles les décisions sont prises.

Convocation des assemblées

Ce sont les statuts qui déterminent la personne qui convoque les assemblées. Généralement, la convocation incombe au gérant. Tout associé non gérant peut, par lettre recommandée, et à tout moment, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question précise.

Formes et délais de convocation

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée, quinze jours avant la date de la réunion. Les lettres de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de l'assemblée. Le gérant doit obligatoirement convoquer une assemblée générale annuelle qui aura pour objet l'approbation des comptes annuels.

Toutes les modifications statutaires résultent des décisions prises en AG extraordinaire.

On peut préciser dans les statuts pour faciliter la tenue et la convocation d'une AG que cela peut être réalisé par simple courrier ou par tout autre moyen de télécommunications modernes si on précise à quelle condition l'AG peut valablement siéger

La prévision statutaire de la possibilité de convoquer les associés par courrier électronique, de tenir une AG par visioconférence et les modalités de vote est importante : il faut prendre en compte la question qui est soumise au vote des associés. Dans certaines hypothèses, le vote à distance n'est pas permis.

Les associés d'une SCI et la gestion des parts sociales

La situation des associés

Ils ne se sont pas propriétaires des biens composant l'actif social. Les apports transfèrent la propriété des biens à la société constituée.



Leurs droits sont représentés par des parts sociales. L'article 1844 - 1 du Code civil précise : « *La part de chaque associé dans les bénéfices, et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté, le tout sauf clause contraire* ».

Toutefois, la stipulation attribuant, à un associé, la totalité du profit procuré par la société ou l'exonérant de la totalité des pertes, celle excluant un associé totalement du profit ou mettant à sa charge la totalité des pertes sont réputées non écrites : on parle de clauses léonines.

Conformément aux dispositions de l'article 545 du Code civil, tout associé a le droit de rester dans la société. Il ne peut être exclu ou contraint de céder ses parts contre son gré.

Tout associé peut se retirer, totalement ou partiellement, de la société, dans les conditions prévues par les statuts. Il faut aménager ce droit de retrait en prévoyant un délai de préavis, les modalités de remboursement de l'apport par l'associé retrayant.

Tout associé a le droit de participer aux bénéfices de la société. Il ne peut être exclu de sa contribution aux pertes.

Les obligations des associés

Envers la SCI

L'article 1843 - 3° alinéa 1 du Code civil indique : « *Chaque associé est débiteur, envers la société, de tout ce qu'il a promis de lui apporter en nature, en numéraire, en industrie* ».

Envers les tiers

Vis-à-vis des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales, à proportion de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les parts sociales de SCI

L'article 1841 du Code civil indique :

« *Il est interdit, aux sociétés n'y ayant pas été autorisées par la loi, de faire publiquement appel à l'épargne ou d'émettre des titres négociables, à peine de nullité des contrats conclus ou des titres émis.* »

– **Forme des parts sociales** : Les sociétés civiles de droit commun ne peuvent pas émettre de titres négociables.

– **Valeur nominale** : Le capital social est divisé en parts égales. Aucune disposition légale n'impose une valeur nominale minimale pour les parts sociales, sauf s'il s'agit de sociétés faisant publiquement appel à l'épargne ou pour les sociétés civiles professionnelles.

– **Droit sur les parts sociales** : c'est le propriétaire des parts qui a la qualité d'associé.

1. Lorsque la propriété des parts sociales est démembrée entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, cas fréquent dans l'hypothèse d'une donation-partage avec réserve d'usufruit, les droits respectifs des associés sont sources d'interprétations divergentes.

➤ la jurisprudence est actuellement hésitante quant à l'attribution des droits politiques entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Il semble judicieux de prévoir quelles sont les prérogatives accordées à chacun en fonction de la nature du vote : une rédaction précise des clauses statutaires évite tout contentieux.

2. L'indivision : chaque indivisaire a la qualité d'associé. Les co-indivisaires doivent être représentés par un mandataire unique.

3. La communauté entre époux : sous le régime de la communauté légale, les parts sociales sont des biens communs si elles correspondent à des apports de biens communs ou si elles ont été acquises pendant le mariage. Il en est de même pour les pacsés

– les cessions de parts sociales : en principe, les cessions de parts sociales ne peuvent être réalisées qu'avec l'agrément de tous les associés. Toutefois, les statuts peuvent convenir que cet agrément sera obtenu à une majorité qu'ils déterminent. La démarche de cessions de part sociales et d'agrément par les autres associés est généralement détaillée dans les statuts.



La fiscalité des SCI

Les impôts

Les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés

Les SCI peuvent être soumises à l'IS

- de plein droit
- sur option.

Les SCI imposables à l'IS de plein droit sont :

- les SCI exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale,
- les SCI exerçant l'activité de marchands de biens, de lotissement,
- les SCI louant des locaux meublés.

Les SCI imposables à l'IS sur option :

Toutes les autres SCI sont autorisées à opter pour l'imposition à la l'IS.

Le régime d'imposition :

Les bénéfices réalisés par la société civile sont imposés à l'IS. La distribution des bénéfices est imposée entre les mains des associés à l'impôt sur le revenu.

Les SCI soumises à l'impôt sur le revenu

Les bénéfices réalisés par la SCI sont imposés au nom des associés :

- Si l'associé est une personne physique, les revenus sont imposables à l'IR, au nom de l'associé.
- Si l'associé est une personne imposable à l'IS, les revenus sont imposables à l'IS, au nom de l'associé.

La TVA

L'assujettissement à la TVA est fonction de la nature de la société et de la volonté des fondateurs. L'option à la TVA dépend alors d'éléments comptables qui sont à anticiper dans le prévisionnel.

Le champ d'application de la TVA peut s'étendre aux activités de nature civile :

- activités agricoles,
- activités libérales,
- certaines locations.

Les SCI exerçant une activité agricole sont imposables à la TVA, lorsque leurs recettes annuelles dépassent un montant fixé par la loi de finances

(à titre indicatif, ce montant est de 46 000 € en 2005). Les locations de locaux nus à usage professionnel ou à usage d'habitation sont exonérées de TVA selon des modalités différentes. Il est possible d'opter pour l'assujettissement à la TVA des locations de locaux nus à usage professionnel. Les locations de locaux à usage professionnel, munis du mobilier, du matériel ou des agencements, sont imposables à la TVA.

La taxe professionnelle

Les SCI exerçant une activité professionnelle sont soumises à la TP.

La taxe sur les salaires

C'est le régime applicable en matière de TVA qui détermine l'assujettissement ou non à la taxe sur les salaires.

Dissolution et liquidation d'une SCI

Comment se gère la fin de vie de la société et l'impact dans l'écriture des statuts.

Dissolution d'une SCI

L'article 1844 - 7 du Code civil précise : « *La société prend fin :*

- *par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation,*
- *par la réalisation ou l'extinction de son objet,*
- *par l'annulation du contrat de société,*
- *par la dissolution anticipée décidée par les associés,*
- *par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal, à la demande d'un associé, pour justes motifs.»*

La dissolution entraîne la publicité dans un journal d'annonces légales et au greffe du Tribunal de commerce.



Liquidation de la société

La dissolution de la société met fin aux fonctions de gérants. La nomination du liquidateur s'opère conformément aux statuts. Le liquidateur est nommé par les associés, dans les conditions fixées par les statuts.

La personnalité morale de la société civile subsiste jusqu'à la clôture de la liquidation. Le liquidateur peut-être choisi parmi les associés ou les tiers. Les pouvoirs du liquidateur sont, en principe, fixés dans les statuts.

Le liquidateur est responsable, à l'égard des tiers et à l'égard de la société, des conséquences dommageables des fautes qu'il peut commettre dans l'exercice de ses fonctions.

La clôture de la liquidation entraîne des publicités :

- dans un journal d'annonces légales,
- au greffe du Tribunal de commerce.



9-2

Pour aller plus loin sur le GFA

Le GFA est l'un de ces instruments juridiques mis en avant lorsque l'on évoque le foncier en milieu rural. Comme il a déjà été remarqué, les propriétaires et/ou les exploitants agricoles se font une concurrence acharnée sur le marché d'acquisition des terres où ils représentent 80 % des intervenants. L'agriculture est confrontée au développement de l'urbanisation des campagnes, le patrimoine agricole est en partie devenu un patrimoine urbain. Le partage de l'espace rural entre les différentes fonctions de l'agriculture est source de conflits : si la fonction productive de l'agriculture est revendiquée comme évidente, elle doit devenir compatible avec cet espace « source de nature » et « cadre de vie » à la fois.

Alors que les revenus agricoles évoluent à la baisse, le prix des terres a augmenté de 9,4 % en 2002, poursuivant une augmentation de près de 41 % depuis six ans. La propriété est, dans ce cas, une condition sine qua non de l'existence du propriétaire, non comme propriétaire, mais comme pay-san. Le droit égalitaire des héritiers conduit à un émiettement de la propriété du sol. Au rythme actuel, 1,5 à 2 millions d'hectares changent de propriétaires chaque année, les propriétaires fonciers, en majorité des agriculteurs, rachètent tous les vingt ans le territoire agricole national.

Les groupements fonciers sont ici les substituts possibles à une accumulation patrimoniale individuelle.

Les lois sur le foncier, le fonctionnement des Safer, les différents systèmes de soutien à l'agriculture, le marché touristique et la pression foncière en zone périurbaine provoquent une augmentation du prix de la terre et poussent à l'agrandissement des grandes propriétés agricoles, déjà bien pourvues de terres et disposant d'une entrée facilitée sur le marché des capitaux. Un constat s'impose : de nombreux points de blocages, souvent décisifs pour l'installation des acteurs ruraux et agricoles porteurs de projets

économiquement viables, sont inhérents à la problématique foncière.

En agriculture, l'appropriation sociétale du foncier favorise la prise de conscience de la nécessité d'une vision nouvelle de la propriété en agriculture. Le rapport Boisson pose avec pertinence le problème du foncier en agriculture : l'auteur met en évidence que le développement économique et la pérennité des activités agricoles sont touchés par la pression foncière. Afin d'éviter l'artificialisation des terres agricoles périurbaines, il convient de favoriser la transmission des exploitations agricoles pour conserver un maximum de terres et de bâtiments agricoles. Le GFA est alors un outil que les acteurs agricoles et ruraux doivent s'approprier : il peut devenir l'instrument de la protection des terres des agriculteurs.

Solution efficace au portage du foncier agricole, le GFA est un moule sociétale adapté à l'acquisition, à la gestion et à la transmission progressive de la charge foncière pesant sur les exploitants agricoles. Le GFA peut adopter une multiplicité de déclinaisons.

L'intérêt de la dissociation entre le foncier et le capital d'exploitation a été démontré dès les années soixante : « *maintenir l'unité de l'exploitation familiale en cas de succession, favoriser les groupements d'acquéreurs pour éviter le démembrement ou permettre la constitution d'exploitations ayant une surface et une rentabilité suffisante, faciliter la réunion de petites exploitations familiales en vue de la constitution par le groupement de leurs propriétaires respectifs, d'exploitation de bonne culture*¹⁰⁰ », rendre possible la participation d'apporteurs de capitaux : la loi du 31 décembre 1970 instituant les GFA entend remplir ces divers objectifs.

Tout d'abord, le GFA investisseur : bailleur à long terme, il est la réponse à la volonté d'incorporer les capitaux extérieurs à l'agriculture. L'entrée des Safer au capital des GFA en 1974, les prêts bonifiés accordés aux porteurs de parts de GFA et la loi du 15 juillet 1975 sur les baux à long terme sont le signe de la volonté des pouvoirs publics de développer le fermage, en consolidant la sécurité pour le fermier et la rentabilité pour les investisseurs.

100) JO Sénat, 23 oct. 1970, p.1597.



Cependant, la faible rentabilité du placement, l'absence de marché des parts de GFA et l'hostilité de la profession ont participé à un échec, sans que l'entrée des SCPI¹⁰¹ et autres personnes morales autorisées ne soit d'aucune aide.

Ensuite, les GFA mutuels sont apparus en réponse à un appel à la solidarité agricole. Le GFA mutuel vient souvent financer le complément de ce qu'un agriculteur n'aurait pu financer lui-même. Par la collecte d'une épargne locale, il est la réponse au problème du foncier : le lien social ainsi créé est vécu par opposition à l'anonymat bancaire. Le département de la Marne est à cet égard exemplaire¹⁰² : chaque canton connaît son GFA mutuel !

Enfin, les GFA familiaux, majoritaires dans la population des GFA, ont pour finalité d'organiser la transmission du patrimoine. En dissociant la propriété du capital d'exploitation et du foncier, le GFA doit permettre à la fois d'éviter les démembrements d'exploitation et d'alléger la charge foncière.

La restriction de l'accès au capital social des GFA

L'accès au foncier en agriculture est qualifié de problématique : la participation au capital social des GFA est une fidèle image de cette complexité... L'article L. 322-2 du Code rural permet, à titre dérogatoire, la participation de personnes morales au capital social d'un GFA. La mise en œuvre de cette mesure est rendue difficile par les critères et conditions posés par le droit rural pour autoriser l'accès de structures financières.

L'article L. 322-3 du Code rural autorise l'accès de certaines personnes morales spécialement créées pour aider à la capitalisation des GFA : les SCPI agréées, comme les « sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne en application de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 et agréées pour cet objet unique, et les entreprises d'assurance et de capitalisation régies par le Code des assurances ou leurs groupements constitués à cet effet ».

Néanmoins, il faut reconnaître que les objectifs spécifiques qui animent les GFA ou SCI sont souvent en dehors des circuits financiers et commerciaux traditionnels. C'est cette dimension qu'il convient de privilégier.

Notons également que la démarche s'appuie souvent sur des formules associatives. Il est préjudiciable que ces associations ne puissent souscrire au capital d'un GFA. De plus, les personnes qui veulent montrer leur soutien en effectuant un don ne peuvent pas le faire dans le cas d'un GFA. Dans une SCI mutuelle, les personnes qui ne désirent pas véritablement s'impliquer peuvent faire un don à une association qui pendra alors une part dans la société. À l'heure actuelle, cela n'est pas envisageable pour un GFA. Les collectivités locales, ainsi que les GFA ou SCI mutuels sont aussi privés de cette possibilité.

La mobilité des parts sociales de groupements fonciers

L'article L. 322-23 du Code rural précise que « les associés d'un GFR ou d'un GFA peuvent, sans préjudice du droit 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 ».

Toutefois, les opérations sur le capital social ne doivent pas mettre en péril la situation économique du groupement. L'idée d'un marché des titres représentatifs de foncier est depuis longtemps évoquée : la mobilité des parts sociales reste problématique, mais cette solution n'est pas unique. Intégrer dans les dispositifs légaux des mécanismes aménageant le droit de retrait est souhaitable. Les mesures légales impératives doivent être reconsidérées : le respect d'un délai de préavis doit être inséré dans le corpus légal. À ce titre, lorsque le départ d'un associé est susceptible de remettre en cause la situation économique du groupement, pourquoi ne pas autoriser la propriété sociétaire anonyme, comme solution temporaire et exceptionnelle ?



101) SCPI = Société civile de placement immobilier

102) voir l'expérience des GFAM de Marne – Ardennes, fiche 5-5

La pratique révèle la volonté de certains associés « d'abandonner » leurs droits à la société. La qualification fiscale de cette opération est calquée sur les règles applicables aux cessions de parts !

► Attention ici à prendre conscience de la difficulté liée au renouvellement des associés d'un GFA

► La transformation en SCI doit alors être envisagée pour permettre de renouveler les associés de manière plus aisée, en autorisant l'ouverture du capital à des personnes morales de type association...

La surface maximale détenue

Le droit rural limite la surface totale pouvant appartenir à un seul groupement à quinze fois la SMI de référence. Dans le cadre d'un GFA qui se donne pour objectif de permettre l'installation de nombreuses personnes, cette taille est assez rapidement atteinte. La solution utilisée est alors de créer un deuxième, voire un troisième groupement, etc. Cette chaîne de GFA entraîne une augmentation regrettable des frais de gestion et des coûts induits par l'exploitation sociétaire.

Aujourd'hui, seuls les GFA constitués entre les membres d'une même famille jusqu'au quatrième degré inclus bénéficient de la levée de cette contrainte de surface maximale.

► Prendre conscience de cette limite quant à la surface.



9-3

Les statuts type

Les versions informatiques de ces documents sont téléchargeables sur le site www.terredeliens.org. La raison d'être des pages qui suivent est de fournir l'intégralité des statuts à chacun sans besoin de recherches complémentaires. Les statuts type prévoient toutes les hypothèses légales. Dans chaque cas, il faudra opter pour l'une ou l'autre de ces hypothèses. Toute clause qui ne serait pas mentionnée ici n'engagerait les contractants que moralement.

Statuts type de GFA

GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE

"(Dénomination sociale)"

Société civile au capital de (Montant du capital social) €

(Siège social : rue et n°)

(Siège social : Code Postal) - (Siège social : VILLE)

L'AN DEUX MIL (Date de l'acte : unité de l'année (ex : DIX-SEPT))

Le (Date : jour et mois (ex : dix-huit juin))

Maître (NOM et prénom du notaire rédacteur de l'acte), notaire à (Domicile du notaire : VILLE et département (ex : REIMS (Marne))), soussigné,

A reçu l'acte authentique suivant, à la requête de :

LES SOUSSIGNES :

1° [] (Nom, prénoms, lieu et date de naissance, profession, domicile, nationalité, état matrimonial)

(Si l'associé est une personne morale, sont indiqués la dénomination, la forme, le capital, le siège social, le numéro d'immatriculation au RCS et l'identité du représentant légal).

2° [] (Nom, prénoms, lieu et date de naissance, profession, domicile, nationalité, état matrimonial)

(Si l'associé est une personne morale, sont indiqués la dénomination, la forme, le capital, le siège social, le numéro d'immatriculation au RCS et l'identité du représentant légal).

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'un Groupement foncier agricole (GFA) qu'ils ont convenu de constituer entre eux.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'un Groupement foncier agricole (GFA) qu'ils ont convenu de constituer entre eux.

STATUTS

GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE

- FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE -

ARTICLE 1 - FORME :

Il est constitué entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement un groupement foncier agricole, sous forme de société civile, qui sera régi par les articles L.322-1 et suivants du Code rural et 1832 et suivants du Code civil ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET :

Le groupement a pour objet la propriété, la jouissance et l'administration d'immeubles et droits immobiliers à destination agricole dont il deviendra propriétaire aux fins de création d'une ou plusieurs exploitations agricoles et, plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet pourvu qu'elles en soient le prolongement et à condition qu'elles ne modifient pas son caractère civil et soient conformes à la législation régissant les groupements fonciers agricoles.

Le groupement a pour objet la propriété, la jouissance et l'administration d'immeubles et droits immobiliers à destination agricole ci-après apportés

aux fins de création ou de conservation d'une exploitation agricole et, plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet pourvu qu'elles en soient le prolongement et à condition qu'elles ne modifient pas son caractère civil et soient conformes à la législation régissant les groupements fonciers agricoles.

Le groupement ne peut procéder à l'exploitation en faire-valoir direct des biens constituant son patrimoine ; ceux-ci doivent être donnés à bail à long terme dans les conditions prévues aux articles L.416-1 et suivants du Code rural.

Le groupement assurera la gestion et la mise en valeur des biens dont il est propriétaire en les exploitant directement.

ARTICLE 3 - DENOMINATION :

Le groupement foncier agricole prend la dénomination de "Groupement foncier agricole - Dénomination sociale".

Dans tous les actes et documents émanant du groupement et destinés aux tiers, ladite dénomination devra toujours apparaître visiblement et en toutes lettres. Elle sera suivie de la mention "société civile", de l'indication du montant du capital social, en précisant si celui-ci est variable, de l'adresse de son siège social, du siège du tribunal au greffe duquel le groupement est immatriculé à titre principal et du numéro d'immatriculation qu'il a reçu.

Cette dénomination pourra être modifiée par décision collective extraordinaire des membres associés du groupement.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL :

Le siège social est fixé à (Siège social : VILLE) (Siège social : Code Postal), (Siège social : rue et n°) .

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire des membres associés du groupement.

ARTICLE 5 - DUREE :

La durée du groupement est fixée à (Durée du groupement (ex : 50 ans)) à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sous réserve des cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

À défaut de prorogation le groupement prend fin à l'expiration de la période pour laquelle il a été constitué.

Conformément à l'article L.322-9 du Code rural, lorsqu'un ou plusieurs des baux consentis par le groupement sont en cours à l'expiration du temps pour lequel il a été constitué, le groupement est, sauf opposition de l'un de ses membres associés, prorogé de plein droit pour la durée restant à courir sur celui de ces baux qui vient le dernier à expiration.

Le groupement pourra être prorogé une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans, dans les formes et conditions retenues pour procéder à des modifications statutaires. À cette fin éventuelle, un an au moins avant la date d'expiration du groupement, les membres associés du groupement devront être consultés par les soins de la gérance. À défaut, tout membre associé pourra demander au Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel est situé le siège du groupement, de, statuant sur requête, désigner un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

- APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES -**ARTICLE 6 - APPORTS :**

Il est apporté au groupement, savoir :

Apports en numéraire :

Il est apporté en numéraire :

– par (Identifié du 1er associé) la somme de (Montant de l'apport en numéraire du 1er associé) €

– par (Identifié du 2ème associé) la somme de (Montant de l'apport en numéraire du 2ème associé) €

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Laquelle somme a été déposée entre les mains de (Identité du futur gérant), futur gérant du groupement, ainsi que celui-ci le reconnaît, pour être versée dans la caisse sociale.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom du groupement en formation, à la (Dénomination de la banque dépositaire des apports), en son agence de (Adresse de la banque dépositaire : VILLE), (Adresse de la banque dépositaire : rue et n°), ainsi que les membres associés du groupement le reconnaissent.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de tous les membres associés du groupement, à la (Dénomination de la banque dépositaire des apports), en son agence de (Adresse de la banque dépositaire : VILLE), (Adresse de la banque dépositaire : rue et n°), ainsi que les membres associés le reconnaissent.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom du groupement en formation en l'Etude du notaire soussigné.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Laquelle somme a été intégralement versée, conformément aux dispositions de l'article L.322-13 du Code rural, au crédit d'un compte bloqué ouvert à la (Dénomination de la banque dépositaire des apports), en son agence de (Adresse de la banque dépositaire : VILLE), (Adresse de la banque dépositaire : rue et n°). Ces fonds devront faire l'objet d'investissements à destination agricole au profit du groupement dans le délai d'un an.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Sur laquelle somme il a été effectivement versé dès avant ce jour, entre les mains de (Identité du futur gérant), futur gérant, ainsi que celui-ci le reconnaît, pour être versée dans la caisse sociale, la somme de (Montant libéré des apports en numéraire) €.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Sur laquelle somme il a été effectivement versé dès avant ce jour, au crédit d'un compte ouvert au nom de tous les membres associés du groupement, à la (Dénomination de la banque dépositaire des apports), en son agence de (Adresse de la banque dépositaire : VILLE), (Adresse de la banque dépositaire : rue et n°), ainsi que les membres associés du groupement le reconnaissent, la somme de (Montant libéré des apports en numéraire) €.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Sur laquelle somme il a été effectivement versé dès avant ce jour, au crédit d'un compte ouvert au nom de tous les membres associés du groupement, à la (Dénomination de la banque dépositaire des apports), en son agence de (Adresse de la banque dépositaire : VILLE), (Adresse de la banque dépositaire : rue et n°), ainsi que les membres associés le reconnaissent, la somme de (Montant libéré des apports en numéraire) €.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Sur laquelle somme il a été effectivement versé au crédit d'un compte

ouvert au nom du groupement en formation en l'Etude du notaire soussigné, la somme de (Montant libéré des apports en numéraire) €.

Le solde de ce compte sera viré, après immatriculation du groupement au Registre du commerce et des sociétés, à un compte ouvert au nom du groupement, sur simple justification de l'immatriculation.

Soit au total la somme de
(Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Sur laquelle il a été effectivement versé dès avant ce jour, la somme de (Montant libéré des apports en numéraire) €, conformément aux dispositions de l'article L.322-13 du Code rural, au crédit d'un compte bloqué ouvert à la (Dénomination de la banque dépositaire des apports), en son agence de (Adresse de la banque dépositaire : VILLE), (Adresse de la banque dépositaire : rue et n°). Ces fonds devront faire l'objet d'investissements à destination agricole au profit du groupement dans le délai d'un an.

Le surplus de ladite somme, représentant le solde des apports, sera versé dans la caisse sociale, au plus tard le (Date limite pour la libération du solde des apports en numéraire). À défaut de versement à l'expiration de ce délai, les sommes appelées seront de plein droit et sans demande productives d'un intérêt, et ce sans préjudice de plus amples dommages-intérêts s'il y a lieu.

Ce surplus, représentant le solde des apports, devra être déposé, conformément aux dispositions de l'article L.322-13 du Code rural, au crédit d'un compte bloqué. Ces fonds devront faire l'objet d'investissements à destination agricole au profit du groupement dans le délai d'un an.

Avertissement à (Identité du conjoint du 1er associé), conjoint commun en biens de (Identité du 1er associé) :

(Identité du conjoint du 1er associé), conjoint commun en biens de (Identité du 1er associé), membre associé apporteur en numéraire avec des deniers provenant de la communauté, a été averti de cet apport par lettre recommandée avec avis de réception en date du (Date de la lettre d'avertissement au conjoint commun en biens), en application de l'article 1832-2 du Code civil. Une copie certifiée conforme de cette lettre d'avertissement et de l'accusé de réception sont demeurés annexés aux présents statuts.

(Identité du conjoint du 1er associé), ainsi régulièrement averti de l'apport et de la date de signature du présent acte, n'a pas notifié son intention de devenir personnellement membre associé.

Par lettre en date du (Date de la lettre du conjoint consentant à l'apport de biens communs) demeurée ci-jointe et annexée, (Identité du conjoint du 1er associé) a expressément consenti à l'apport en numéraire effectué par (Identité du 1er associé) avec des deniers de la communauté, en application de l'article 1424 du Code civil.

(Identité du conjoint du 1er associé), ainsi averti, a, par lettre recommandée en date du (Date de la lettre du conjoint notifiant ne pas vouloir devenir associé), notifié son intention de ne pas vouloir être personnellement membre associé et sa décision de renoncer à revendiquer cette qualité pour l'avenir, la qualité de membre associé devant être reconnue à son conjoint seul pour la totalité des parts souscrites.

(Identité du conjoint du 1er associé), ainsi averti, a, par lettre recommandée en date du (Date de la lettre du conjoint notifiant ne pas vouloir devenir associé), notifié son intention de ne pas vouloir être personnellement membre associé lors de la constitution du groupement, mais se réserver la faculté de revendiquer ultérieurement la qualité de membre associé dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Par cette même notification, (Identité du conjoint du 1er associé) a expressément consenti à l'apport en numéraire effectué par (Identité du 1er associé) avec des deniers de la communauté, en application de l'article 1424 du Code civil.

Intervention de (Identité du conjoint du 1er associé), conjoint commun en biens de (Identité du 1er associé) :

(Identité du conjoint du 1er associé), conjoint commun en biens de (Identité du 1er associé), membre associé apporteur en numéraire avec des deniers provenant de la communauté, intervient au présent acte et reconnaît avoir été averti, en application de l'article 1832-2 du Code civil, de l'apport envisagé et avoir reçu une information complète sur cet apport.

(Identité du conjoint du 1er associé) déclare ne pas vouloir être personnellement membre associé et renonce pour l'avenir à revendiquer cette qualité, la qualité de membre associé devant être reconnue à (Identité du 1er associé), son conjoint, pour la totalité des parts souscrites.

(Identité du conjoint du 1er associé) déclare ne pas vouloir être personnellement membre associé lors de la constitution du groupement mais se réserver la faculté de revendiquer ultérieurement la qualité de membre associé dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

(Identité du conjoint du 1er associé) déclare vouloir que la qualité de membre associé dans le groupement lui soit personnellement reconnue pour la moitié des parts souscrites par son conjoint, ce qui est accepté par les autres membres associés, conformément à l'article 1832-2 du Code civil.

Par ailleurs, (Identité du conjoint du 1er associé) déclare consentir expressément à l'apport en numéraire avec des deniers de la communauté effectué par (Identité du 1er associé), son conjoint, en application de l'article 1424 du Code civil.

Avertissement à (Identité du conjoint du 2ème associé), conjoint commun en biens de (Identité du 2ème associé) :

(Identité du conjoint du 2ème associé), conjoint commun en biens de (Identité du 2ème associé), membre associé apporteur en numéraire avec des deniers provenant de la communauté, a été averti de cet apport par lettre recommandée avec avis de réception en date du (Date de la lettre d'avertissement au conjoint commun en biens), en application de l'article 1832-2 du Code civil. Une copie certifiée conforme de cette lettre d'avertissement et de l'accusé de réception sont demeurés annexés aux présents statuts.

(Identité du conjoint du 2ème associé), ainsi régulièrement averti de l'apport et de la date de signature du présent acte, n'a pas notifié son intention de devenir personnellement membre associé.

Par lettre en date du (Date de la lettre du conjoint consentant à l'apport de biens communs) demeurée ci-jointe et annexée, (Identité du conjoint du 2ème associé) a expressément consenti à l'apport en numéraire effectué par (Identité du 2ème associé) avec des deniers de la communauté, en application de l'article 1424 du Code civil.

(Identité du conjoint du 2ème associé), ainsi averti, a, par lettre recommandée en date du (Date de la lettre du conjoint notifiant ne pas vouloir devenir associé), notifié son intention de ne pas vouloir être personnellement membre associé et sa décision de renoncer à revendiquer cette qualité pour l'avenir, la qualité de membre associé devant être reconnue à son conjoint seul pour la totalité des parts souscrites.

(Identité du conjoint du 2ème associé), ainsi averti, a, par lettre recommandée en date du (Date de la lettre du conjoint notifiant ne pas vouloir devenir associé), notifié son intention de ne pas vouloir être personnellement membre associé lors de la constitution du groupement, mais se réserver la faculté de revendiquer ultérieurement la qualité de membre associé dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Par cette même notification, (Identité du conjoint du 2ème associé) a expressément consenti à l'apport en numéraire effectué par (Identité du 2ème associé) avec des deniers de la communauté, en application de l'article 1424 du Code civil.

Intervention de (Identité du conjoint du 2ème associé), conjoint commun en biens de (Identité du 2ème associé) :

(Identité du conjoint du 2ème associé), conjoint commun en biens de (Identité du 2ème associé), membre associé apporteur en numéraire avec des deniers provenant de la communauté, intervient au présent acte et reconnaît avoir été averti, en application de l'article 1832-2 du Code civil, de l'apport envisagé et avoir reçu une information complète sur cet apport.

(Identité du conjoint du 2ème associé) déclare ne pas vouloir être personnellement membre associé et renonce pour l'avenir à revendiquer cette qualité, la qualité de membre associé devant être reconnue à (Identité du 2ème associé), son conjoint, pour la totalité des parts souscrites.

(Identité du conjoint du 2ème associé) déclare ne pas vouloir être personnellement membre associé lors de la constitution du groupement mais se réserver la faculté de revendiquer ultérieurement la qualité de membre associé dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

(Identité du conjoint du 2ème associé) déclare vouloir que la qualité de membre associé dans le groupement lui soit personnellement reconnue pour la moitié des parts souscrites par son conjoint, ce qui est accepté par les autres membres associés, conformément à l'article 1832-2 du Code civil.

Par ailleurs, (Identité du conjoint du 2ème associé) déclare consentir expressément à l'apport en numéraire avec des deniers de la communauté effectué par (Identité du 2ème associé), son conjoint, en application de l'ar-

ticle 1424 du Code civil.

Apports en nature :

Il est apporté en nature au groupement, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière,

1° Par (Identité du 1er associé apporteur en nature de biens immobiliers) :

Les biens ci-après désignés :

Désignation :

(Désignation des biens immobiliers apportés par le 1er associé)

Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété :

(Origine de propriété des biens immobiliers apportés par le 1er associé).

Evaluation :

Lesdits biens immobiliers évalués à la somme de (Evaluation des biens immobiliers apportés par le 1er associé) €.

Passif grevant ces apports et transféré au groupement ou pris en charge par lui :

(Nature et description du passif grevant les apports du 1er associé) sur lequel il reste dû à ce jour la somme de (Montant du passif grevant les apports du 1er associé (ex : 62.154,47)) €

Apport net : (Montant de l'apport net du 1er associé (ex : 25.000,00)) €

2° Par (Identité du 2ème associé apporteur en nature de biens immobiliers) :

Les biens ci-après désignés :

Désignation :

(Désignation des biens immobiliers apportés par le 2ème associé)

Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété :

(Origine de propriété des biens immobiliers apportés par le 2ème associé _____).

Evaluation :

Lesdits biens immobiliers évalués à la somme de (Evaluation des biens immobiliers apportés par le 2ème associé) €.

Passif grevant ces apports et transféré au groupement ou pris en charge par lui :

(Nature et description du passif grevant les apports du 2ème associé) sur lequel il reste dû à ce jour la somme de (Montant du passif grevant les apports du 2ème associé) F

Apport net : (Montant de l'apport net du 2ème associé) €

Il est apporté en nature au groupement, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous les charges et conditions ci-après stipulées, les droits indivis leur appartenant en pleine propriété, nue-propriété et usfruit dans les biens immobiliers ci-après désignés, savoir :

– par (Identité du 1er associé), (Quote-part indivise apportée par le 1er associé),

– par (Identité du 2ème associé), (Quote-part indivise apportée par le 2ème associé),

Désignation :

(Désignation des biens immobiliers apportés en indivis).

Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve.

Le tout d'une superficie totale inférieure à quinze fois la superficie minimum d'installation (SMI).

Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et présentement apportés appartiennent en indivision à (Identité des associés apportant en nature des biens immobiliers indivis), (Origine de propriété des biens immobiliers apportés en indivis).

Évaluation :

Lesdits biens immobiliers, nets de tout passif, évalués, d'un commun accord entre les parties, à la somme de (Estimation des biens immobiliers apportés en indivis) €.

Total des apports :

Les apports en numéraire s'élèvent à (Montant des apports en numéraire (ex : 132.000)) €

Les apports en nature s'élèvent à (Montant des apports en nature (ex : 840.000)) €

Le montant total des apports s'élève à (Montant total des apports (ex : 960.000)) €

Droit de préemption de la Safer :

En application de l'article L.322-8 du Code rural, l'apport immobilier objet des présentes échappe au droit de préemption de la Safer.

Conformément aux dispositions de l'article R.143-4 du Code rural, le projet d'apport des biens immobiliers a été communiqué à la Safer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du (Date de la lettre de communication du projet d'apport à la Safer) dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés annexés aux présentes.

La Safer n'ayant pas notifié sa décision d'acquiescer dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour prendre position, elle a implicitement renoncé à exercer son droit de préemption.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du (Date de la lettre de la Safer renonçant à son droit de préemption) dont l'original est demeuré ci-annexé, la Safer a expressément renoncé à exercer son droit de préemption.

En application de l'article R.143-10 du Code rural, le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions du chapitre III du titre IV du livre I du Code rural et indique qu'elles ont été observées.

Propriété - Jouissance :

Le groupement foncier agricole aura la propriété des biens qui lui sont apportés et en prendra possession dès la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, lesdits biens apportés étant libres de toute location ou occupation.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers, les biens immobiliers apportés étant loués à (Identité du locataire des biens immobiliers apportés) pour une durée de (Durée de la location des biens immobiliers apportés) ayant commencé à courir le (Date de début de la location des biens immobiliers apportés) aux termes d'un acte (Nature de l'acte de location des biens immobiliers apportés) en date du (Date de l'acte de location des biens immobiliers apportés).

Charges et conditions de l'apport immobilier :

Les biens immobiliers ci-dessus désignés sont apportés dans leur état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure au vingtième, devant faire le profit ou la perte du groupement.

Le groupement bénéficiaire de l'apport des biens immobiliers fera son affaire personnelle des servitudes actives et passives pouvant grever les biens immobiliers présentement apportés.

L'apporteur déclare que les biens immobiliers apportés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Les apporteurs déclarent que les biens immobiliers apportés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

L'apporteur déclare que les biens immobiliers apportés sont grevés de la servitude suivante :

(Description de la servitude grevant les biens immobiliers apportés).

Les apporteurs déclarent que les biens immobiliers apportés sont grevés de la servitude suivante :

(Description de la servitude grevant les biens immobiliers apportés).

L'assiette et les modalités d'exercice de cette servitude ont été fixées de la manière suivante dans le titre constitutif : "(- Rappel de la clause insérée dans l'acte constitutif de la servitude)".

L'apporteur ne sera pas tenu de la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Les apporteurs ne seront pas tenus de la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

L'apporteur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever les biens immobiliers apportés.

Les apporteurs seront tenus à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Ils s'obligent à rapporter à leurs frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever les biens immobiliers apportés.

Le groupement supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, contributions et autres charges auxquelles les biens immobiliers apportés sont assujettis.

Le groupement devra supporter l'indemnité éventuellement due au preneur sortant pour améliorations apportées aux biens immobiliers apportés, dans les conditions prévues aux articles L.411-69, L.411-71 et L.411-73 du Code rural, ainsi que le notaire soussigné en a averti les fondateurs soussignés en application de l'article L.411-69, alinéa 3, dudit code.

Contrôle des structures :

Le changement d'exploitant consécutif aux présentes est soumis à autorisation préalable en application tant des articles L.331-1 et suivants du Code rural que du schéma directeur des structures du département (Département dont dépendent les immeubles apportés (ex : de l'Ain)) en date du (Date du schéma directeur des structures du département) publié au Journal Officiel le (Date de publication au J.O. du schéma directeur des structures).

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L.331-6 du Code rural, une demande d'autorisation a été adressée au Préfet (Département dont dépendent les immeubles apportés (ex : de l'Ain)), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

Par décision en date du (Date de la décision du Préfet autorisant l'opération), dont une copie est demeurée ci-annexée, le Préfet a autorisé l'opération projetée.

Le Préfet n'ayant pas fait connaître sa décision dans le délai de deux mois et quinze jours qui lui est imparti pour prendre position, il est réputé, conformément aux dispositions de l'article L.331-4 du Code rural, avoir tacitement autorisé l'opération projetée.

L'installation consécutive aux présentes est soumise à simple déclaration.

En effet :

– (Identité de l'exploitant des biens immobiliers) est titulaire du diplôme suivant : (Diplôme dont est titulaire l'exploitant des biens du groupement).

– (Identité de l'exploitant des biens immobiliers) a exercé la profession agricole en qualité de (Qualité en laquelle l'exploitant a déjà exercé la profession agricole) sur un fonds d'une superficie de (Superficie du fonds sur lequel l'exploitant a déjà exercé plus de 5 ans), supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation, du (Date de début de l'ancienne activité agricole de l'exploitant) au (Date de fin de l'ancienne activité agricole de l'exploitant), soit pendant plus de cinq ans, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Caisse de mutualité sociale agricole en date du (Date de l'attestation de la caisse de mutualité sociale agricole) demeurée ci-annexée.

– (Identité de l'exploitant des biens immobiliers) est titulaire du diplôme de (Diplôme dont est titulaire l'exploitant des biens du groupement) et a exercé la profession agricole en qualité de (Qualité en laquelle l'exploitant a déjà exercé la profession agricole) sur un fonds d'une superficie de (Superficie du fonds sur lequel l'exploitant a déjà exercé plus de 5 ans), supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation, du (Date de début de l'ancienne activité agricole de l'exploitant) au (Date de fin de l'ancienne activité agricole de l'exploitant), soit pendant plus de trois ans, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Caisse de mutualité sociale agricole en date du (Date de l'attestation de la caisse de mutualité sociale agricole) demeurée ci-annexée.

– (Identité de l'exploitant des biens immobiliers) n'a pas atteint l'âge auquel les exploitants peuvent prétendre au bénéfice d'un avantage de vieillesse agricole.

En outre, l'opération n'a pas pour effet :

- ni de supprimer un fonds d'une contenance supérieure ou égale à deux fois la surface minimum d'installation ou d'en ramener la superficie en deçà de ce seuil ;
- ni de priver une exploitation d'un bâtiment essentiel à son fonctionnement.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L.331-6 du Code rural, une déclaration a été adressée au Préfet du département (Département dont dépendent les immeubles apportés (ex : de l'Ain)), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en date du (Date de la lettre de déclaration de l'opération au Préfet), dont une copie certifiée conforme et l'accusé de réception sont demeurés ci-annexés.

Le représentant de l'État dans le département n'ayant pas avisé le déclarant dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification que l'opération projetée relevait du régime d'autorisation prévu aux articles L.331-2 et L.331-3 du Code rural, la déclaration est réputée enregistrée et l'opération correspondante peut être réalisée.

Formalité unique :

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent.

Formalité d'enregistrement :

Le présent acte sera soumis à la formalité d'enregistrement à la recette des impôts compétente.

Publicité foncière :

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les biens immobiliers ci-dessus apportés du chef des apporteurs ou des précédents propriétaires, les apporteurs seront tenus d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à leurs frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui leur en sera faite au domicile ci-après élu.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant les biens immobiliers ci-dessus apportés du chef de l'apporteur ou des précédents propriétaires, l'apporteur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL :

Le capital social est fixé à la somme de (Montant en lettres du capital social) euros (.....), représentant le montant total des apports en numéraire de tous les membres associés.

Le capital social est fixé à la somme de (Montant en lettres du capital social) euros (.....), représentant le montant total des apports de tous les membres associés.

La collectivité des membres associés, par décision extraordinaire, peut, en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, incorporation de réserves disponibles ou tout autre moyen, augmenter le capital social.

À toute époque et pour quelque cause que ce soit, la collectivité des membres associés, par décision extraordinaire, peut également, selon tout mode approprié, notamment par voie de remboursement ou de rachat partiel de parts ou encore de diminution de leur valeur nominale ou de leur nombre, réduire le capital social.

Le capital social du groupement est variable. Son montant initial est fixé à la somme de (Montant en lettres du capital social) euros (.....). Il peut être porté jusqu'à un capital statuaire de (Montant du capital statuaire maximum (en cas de capital variable)) et peut être réduit jusqu'à (Montant du capital statuaire minimum (en cas de capital variable))

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES :

Le capital social est divisé en (Nombre de parts sociales) parts de (Valeur nominale de chaque part) chacune, portant les numéros 1 à qui sont attribuées aux membres associés en proportion de leurs apports, savoir :

Le capital social est divisé en (Nombre de parts sociales) parts sociales de (Valeur nominale de chaque part) chacune, portant les numéros. 1 à [], attribuées et réparties entre les associés au prorata de la valeur de leurs apports respectifs, savoir :

– (Identité du 1er associé) à concurrence de (Nombre de parts attribuées au 1er associé) numérotées de à, ci parts

– (Identité du 2ème associé) à concurrence de (Nombre de parts attribuées au 2ème associé) numérotées de à, ci parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : (Nombre de parts composant le capital) parts

En aucun cas, les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables ; les droits des membres associés résultent seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie de ces actes, certifiée conforme par un gérant, est délivrée à tout membre associé qui en manifeste le désir. Les frais de délivrance sont à la charge du groupement sur première demande et à celle des membres associés en cas de renouvellement de la demande.

Les parts sociales sont inscrites sur un registre des associés tenu au siège du groupement conformément aux dispositions de l'article 51 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face.

Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

La gérance remet à chaque membre associé du groupement un certificat nominatif établi à son nom, ces titres délivrés par part sont intitulés "certificat représentatif de parts" et barrés de la mention "non négociable".

La gérance remet à chaque membre associé du groupement des certificats nominatifs établis à son nom, ces titres délivrés pour l'ensemble des parts détenues par une même personne sont intitulés "certificat représentatif de parts" et barrés de la mention "non négociable".

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) peuvent être membres associés, à titre transitoire, du groupement, à condition de ne pas détenir plus de 30 % du capital et de n'exercer au sein du groupement aucune fonction de gestion, d'administration ou de direction. La durée de la participation au groupement ne peut excéder cinq ans. Ce délai est néanmoins suspendu et il est susceptible d'être prorogé dans les cas et dans les conditions prévus à l'article 17 de la loi n° 60-808 du 5 août 1960 d'orientation agricole.

De même, les sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et agréées pour cet objet unique par arrêté conjoint du Ministre de l'économie et du Ministre de l'agriculture, et les entreprises d'assurances et de capitalisation régies par le Code des assurances ou leurs groupements constitués à cet effet peuvent être membres associés du groupement. Ces personnes morales ne peuvent y exercer aucune fonction de gestion, d'administration ou de direction.

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS :

Tout titulaire de parts peut, avec l'accord de la collectivité des membres associés donné par décision ordinaire, consentir des avances au groupement en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retrait sont fixées par la même décision.

Tout titulaire de parts peut, avec l'accord de la gérance, consentir des avances au groupement en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retrait sont fixées par la même décision.

ARTICLE 10 - RECONNAISSANCE DE LA QUALITE DE MEMBRE ASSOCIE AU CONJOINT D'UN MEMBRE ASSOCIE :

Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire apport au groupement ou acquérir des parts émises par celui-là sans que son conjoint en ait été avisé au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité de membre associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Le conjoint d'un membre associé peut se voir reconnaître la qualité de membre associé pour la moitié des parts sociales souscrites ou acquises soit lors de l'apport de biens communs, soit postérieurement à l'apport de ceux-ci, soit lors de l'acquisition de parts sociales au moyen de biens communs.

Il doit notifier son intention au groupement de devenir membre associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la notification a lieu au moment de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément vaut pour les deux époux.

Dans tous les cas, l'agrément est donné comme lorsqu'il est requis pour une cession de parts à titre onéreux. En cas d'intervention de la collectivité des membres associés, l'époux membre associé ne participe pas au vote. La décision est notifiée au conjoint dans le délai d'un mois à compter de sa demande. À défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

L'époux membre associé ne participe pas au vote et les parts qu'il détient ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

ARTICLE 11 - CESSIION DE PARTS À TITRE ONEREUX :

I - Forme de la cession :

Toute cession de parts doit être constatée par un acte écrit authentique ou sous seings privés.

Elle n'est opposable au groupement qu'après qu'il l'ait accepté dans un acte authentique ou qu'elle lui ait été signifiée par acte extrajudiciaire, et aux tiers qu'après l'accomplissement de l'une de ces formalités et la publication en annexe au Registre du commerce et des sociétés de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié ou de deux originaux sous seings privés.

Elle n'est opposable au groupement qu'après qu'il l'ait accepté dans un acte authentique ou qu'elle lui ait été signifiée par acte extrajudiciaire et mention du transfert de propriété sur le registre des membres associés tenu au siège, et aux tiers qu'après l'accomplissement de cette formalité et la publication en annexe au Registre du commerce et des sociétés de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié ou de deux originaux sous seings privés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres associés du groupement, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

II - Modalités de la cession :

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

Sont dispensées d'agrément les cessions consenties à des membres déjà associés ou au conjoint de l'un d'eux ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des membres associés est donné par une décision collective (Forme de la décision agréant un associé (unanime, ordinaire ou extraordinaire)).

L'agrément est donné par la gérance du groupement.

Le projet de cession, accompagné de la demande d'agrément, est notifié à la gérance du groupement et à chacun des membres associés, en mentionnant les nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, domicile du cessionnaire, le nombre de parts qu'il a l'intention de céder et le prix convenu, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande

d'avis de réception.

Le projet de cession, accompagné de la demande d'agrément, est notifié à la gérance du groupement, en mentionnant les nom, prénoms, profession, date et lieu de naissance, domicile du cessionnaire, le nombre de parts qu'il a l'intention de céder et le prix convenu, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans le délai de quinze jours à compter de la réception de cette notification, la gérance convoque les membres associés en assemblée générale.

En cas d'inaction de la gérance, le membre associé le plus diligent, sans mise en demeure préalable, peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée générale.

L'assemblée statue dans le délai de deux mois suivant la notification au groupement du projet de cession et sa décision est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze jours suivant.

Dans le délai de deux mois et quinze jours à compter de la réception de cette notification, la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, porte sa décision à la connaissance du cédant et des autres associés.

Lorsqu'elle est agréée, la cession doit être régularisée dans le délai d'un mois du jour de la notification de l'agrément.

Préalablement à tout refus d'agrément la gérance doit, par lettre recommandée, aviser les membres associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions tant des articles 1862 et 1863 du Code civil que du présent article.

Cet avis doit être adressé dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la notification du cédant.

En cas de refus d'agrément, chaque membre associé dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale pour ce porter acquéreur des parts cédées.

En cas de refus d'agrément, chaque membre associé dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification de la décision de la gérance pour ce porter acquéreur des parts cédées.

La proposition de rachat contenant indication du nombre de parts et du prix offert doit être adressée au groupement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque plusieurs membres associés manifestent leur volonté d'acquérir, priorité est donnée en premier lieu à celui ou à ceux qui exploitent, par l'intermédiaire d'un bail, les biens appartenant au groupement.

Dans le cas où les demandes ne peuvent être satisfaites dans leur intégralité, les parts cédées sont réparties, sauf convention contraire, entre les membres associés prioritaires à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement au jour de la notification de la cession au groupement.

Dans le cas où les demandes ne peuvent être satisfaites dans leur intégralité, les parts cédées sont réparties, sauf convention contraire, également entre les membres associés prioritaires, indépendamment de la fraction de capital social détenue par chacun d'eux.

Si, au contraire, les offres faites par les membres associés prioritaires ne couvrent pas celle du cédant, les autres personnes physiques qui ont régulièrement exprimé leur désir d'acquérir se partagent les parts qui n'ont pas trouvé preneur à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement au jour de la notification de la cession au groupement.

Si, au contraire, les offres faites par les membres associés prioritaires ne couvrent pas celle du cédant, les autres personnes physiques qui ont régulièrement exprimé leur désir d'acquérir se partagent également les parts qui n'ont pas trouvé preneur, indépendamment de la fraction de capital social détenu par chacun d'eux.

Ce n'est qu'à titre subsidiaire que la transaction peut profiter aux personnes morales.

Enfin, lorsque aucun membre associé ne se porte acquéreur ou lorsque les offres faites sont insuffisantes pour permettre la répartition de la totalité des parts mises en vente, la collectivité des membres associés peut, par décision (Forme de la décision agréant un associé (unanime, ordinaire ou extraordinaire)), soit les faire acquérir par un tiers, soit les faire racheter par le groupement en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des membres associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou du groupement.

Dans le délai de quatre mois à compter de la notification de son projet de cession, le cédant est, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, informé du nom des acquéreurs proposés ainsi que du prix offert par chacun d'eux. Il dispose alors d'un délai d'un mois pour refuser les propositions qui lui sont faites et renoncer à la cession.

À titre indicatif, les parts sociales sont évaluées chaque année, à la majorité simple, lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Cette évaluation est déterminée d'après la situation active et passive du groupement telle qu'elle résulte du bilan approuvé sans tenir compte des résultats non encore définitifs de l'exercice en cours, ainsi que d'après les variations du prix des terrains agricoles de même nature indiqués annuellement dans les publications officielles.

La valeur ainsi déterminée sert de référence pour les transmissions entre membres associés et les rachats effectués par le groupement lui-même.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé 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, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

L'expert notifie son rapport au groupement et à chacun des membres associés. Dès lors, le cédant et le candidat acquéreur disposent d'un délai de quinze jours pour faire connaître leur intention au groupement. S'ils conservent le silence pendant la totalité du délai qui leur est imparti pour prendre position, ils sont réputés avoir accepté la cession au prix déterminé par l'expert.

En refusant le prix fixé par le rapport d'expertise, le cédant renonce à l'aliénation projetée.

Lorsqu'un ou plusieurs candidats à l'acquisition n'acceptent pas le prix fixé par l'expert dans son rapport, la gérance peut, soit pourvoir à leur remplacement, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes des membres associés qui n'auraient pu être initialement satisfaits, soit faire racheter les parts invendues par le groupement en vue de leur annulation.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés par la partie qui renonce à la cession ou partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite au groupement, l'agrément à la cession projetée est réputé acquis, à moins que les autres membres associés, dans le même délai, n'aient décidé la dissolution du groupement.

Toutefois, cette décision est caduque si, dans le mois qui la suit, le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, fait connaître au groupement son intention de renoncer à l'aliénation primitivement envisagée.

Sauf convention contraire, le prix est payable comptant dans les trois mois de sa fixation définitive.

Lorsque l'opération initialement prévue ne peut se réaliser et que les parts sont rachetées par un membre associé, un tiers ou le groupement lui-même, la régularisation de la cession incombe à la gérance qui, en cas d'inaction ou d'opposition des intéressés peut leur faire sommation de comparaître à jour fixe devant la notaire désigné par elle.

Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation peut être régularisée d'office par déclaration de la gérance en la forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant.

En cas de refus de signer ou de non-comparution du cédant ou du cessionnaire, le groupement peut faire constater la mutation par le tribunal compétent.

III - Cession de parts appartenant aux personnes morales :

Tout membre associé personne physique qui en fera la demande peut exiger l'acquisition des parts du groupement détenues par des personnes morales depuis plus de (Délai après lequel un associé peut acquérir les parts d'une pers. morale). Ce projet d'acquisition doit faire l'objet d'une notification écrite adressée à la gérance et précisant le nombre de parts convoitées et le prix offert. Dans un délai de quinze jours, la gérance notifie ce projet aux autres membres associés ; dans un délai de trente jours à compter de la réception de cette notification, tout membre associé personne physique peut se porter acquéreur en signifiant son intention à la gérance et en indiquant le nombre de parts demandées et le prix offert.

À l'expiration de ce délai de trente jours, tout membre associé n'ayant pas répondu est considéré comme renonçant.

Parmi les propositions d'acquisition recueillies par la gérance, la priorité est donnée à celles émanant de membres associés participant à l'exploitation des biens du groupement en vertu d'un bail. En cas de pluralité de demandes, application sera faite des règles auxquelles obéissent les cessions de parts détenues par des personnes physiques.

Une convention particulière peut prévoir la possibilité pour les membres associés participant à l'exploitation des biens du groupement en vertu d'un bail, d'exiger l'acquisition des parts détenues par des personnes morales avant l'expiration du délai précité de (Délai après lequel un associé peut acquérir les parts d'une pers. morale).

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PARTS À TITRE GRATUIT :

I - Transmission entre vifs :

Toute transmission de parts entre vifs à titre gratuit est soumise à un agrément demandé selon les mêmes règles que celles prévues par les présents statuts pour l'agrément des cessions de parts à titre onéreux.

Les transmissions de parts entre vifs à titre gratuit s'opèrent librement au profit du conjoint du donateur, des ascendants et descendants de ce dernier et au profit des membres déjà associés du groupement.

Toute autre transmission entre vifs à titre gratuit est soumise à un agrément demandé selon les mêmes règles que celles prévues par les présents statuts pour l'agrément des cessions de parts à titre onéreux.

Cet agrément ne peut être obtenu que par une décision collective (Forme de la décision agréant un associé (unanime, ordinaire ou extraordinaire)) des membres associés ou par le défaut de réponse de la gérance du groupement, à l'issue d'un délai de deux mois et quinze jours à compter de la réception de la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, le projet de transmission à titre gratuit ne peut être réalisé.

II - Transmission par décès :

Le groupement n'est pas dissous par le décès d'un membre associé, mais continue de plein droit avec son conjoint survivant et ses héritiers en ligne directe.

Le groupement n'est pas dissous par le décès d'un membre associé, mais il continuera avec les seuls membres associés survivants.

Le groupement n'est pas dissous par le décès d'un membre associé, mais il continuera avec son conjoint survivant, ses héritiers et légataires.

Le groupement n'est pas dissous par le décès d'un membre associé, mais le conjoint survivant, les héritiers et légataires du membre associé décédé devront, pour devenir membres associés, obtenir l'agrément de la collectivité des autres membres associés donné par décision (Forme de la décision agréant un associé (unanime, ordinaire ou extraordinaire)).

Pour exercer les droits attachés aux parts du membre associé décédé, ses ayants droit devront justifier de leurs qualités héréditaires par la production d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit pour la gérance, de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Tant qu'il n'aura pas été procédé entre les ayants droit au partage des parts dépendant de la succession du membre associé décédé, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires.

Tant qu'il n'aura pas été procédé entre les ayants droit au partage des parts dépendant de la succession du membre associé décédé, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires parmi le conjoint survivant et les héritiers en ligne directe.

Les ayants droit seront considérés individuellement comme membres associés dès qu'ils auront notifié au groupement un acte régulier de partage.

Tout autre héritier ou légataire devra, pour devenir membre associé, obtenir l'agrément de la collectivité des autres membres associés donné par décision (Forme de la décision agréant un associé (unanime, ordinaire ou extraordinaire)).

Le conjoint survivant, les héritiers ou légataires n'auront droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Les autres héritiers ou légataires n'auront droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

La demande d'agrément devra être adressée au groupement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et contenir la justification des qualités héréditaires du demandeur.

La décision de la collectivité des membres associés est notifiée au conjoint survivant, héritiers ou légataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les deux mois et quinze jours de leur demande.

Jusqu'à l'intervention de l'agrément, la personne qui y est soumise ne pourra participer avec voix délibérative aux décisions collectives.

Jusqu'à ce qu'il soit statué sur leur agrément, les ayants droit du membre associé décédé participent aux décisions collectives avec les voix dont disposait le défunt, par l'intermédiaire de l'un d'eux qui les représente ou, s'il y a lieu, par l'intermédiaire de leur représentant légal. Le groupement est alors administré par le ou les membres associés survivants, à charge de rendre compte de leur gestion aux ayants droit du membre associé décédé.

En cas de refus d'agrément, les héritiers et ayants droits de l'associé défunt ne seront considérés que comme créanciers du groupement pour la valeur des parts de leur auteur, déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Sous réserve du respect des dispositions qui précèdent et relatives aux modalités de cession, ces parts, pourront être, le cas échéant, soit acquises par un autre membre déjà associé ou un tiers, soit rachetées par le groupement en vue de leur annulation.

La valeur de reprise est déterminée compte tenu de l'estimation résultant de la dernière assemblée générale ordinaire ayant précédé le décès. En cas de contestation, elle est fixée par expert désigné par les parties ou, 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.

Le prix de rachat doit être payé à l'héritier ou au légataire dans le délai de trois mois à compter de la décision de l'assemblée générale.

Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne pourra devenir membre associé ; en conséquence elle n'aura droit qu'au remboursement de la valeur des parts sociales détenues par le défunt.

ARTICLE 13 - NANTISSEMENT ET REALISATION FORCEEE DES PARTS :

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié au groupement ou accepté par lui dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Le projet de nantissement peut être agréé par les autres membres associés dans les mêmes conditions que celles prévues par les présents statuts dans le cas d'une cession de parts à titre onéreux.

L'agrément du projet emporte celui du cessionnaire en cas de réalisation forcée.

Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée à la gérance au moins un mois avant la vente. Tout membre associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours euros à compter de la vente ; si plusieurs membres associés se présentent, leurs droits sont répartis comme en matière de cession de parts à titre onéreux. À défaut, le groupement peut décider d'acquérir les parts en vue de leur annulation ; les membres associés peuvent décider dans le même délai la dissolution anticipée du groupement.

En cas de vente aux enchères publiques, en vertu d'une décision de justice, si l'adjudicataire n'est pas agréé par la gérance, le groupement sera tenu de racheter ou de faire racheter ses parts dans un délai de cinq jours euros, à compter de l'adjudication.

Le non exercice de cette faculté de substitution emporte agrément de l'adjudicataire.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN MEMBRE ASSOCIE :

Sans préjudice des droits des tiers, un membre associé peut se retirer totalement ou partiellement du groupement avec l'autorisation de la collectivité des autres membres associés donnée par décision (Forme de la décision autorisant le retrait (unanime, ordinaire ou extraordinaire)).

Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'autorisation de retrait est de plein droit pour un gérant statutaire exploitant les biens du groupement et ayant fait l'objet d'une révocation.

Les retraits ne peuvent intervenir que tous les ans, à la fin de chaque exercice social.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au groupement et à chacun de ses membres associés quatre mois avant la fin de l'exercice social en cours.

Les retraits ne peuvent intervenir que tous les (Périodicité autorisée pour les retraits (ex : 3 ans)), le premier jour de l'année civile.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au groupement et à chacun de ses membres associés avant le 1er septembre de l'année qui précède celle de la prise d'effet du retrait.

La gérance convoque, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de cette notification, une assemblée générale appelée à statuer sur la demande de retrait.

En cas d'inaction de la gérance, le membre associé le plus diligent peut convoquer lui-même, ou faire convoquer par un mandataire de justice, l'assemblée générale.

Lors de chaque échéance permise pour le retrait, la collectivité des membres associés est tenue d'accepter les demandes de retrait tant qu'elles d'excèdent pas un tiers du capital social. Lorsque ce pourcentage est dépassé, il est opéré, sur chaque demande, une réduction proportionnelle au nombre de parts détenues par les candidats au retrait.

La décision de la collectivité des membres associés est notifiée à la personne qui a sollicité le retrait et à chacun des autres membres associés du groupement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de deux mois à compter du jour de la réception de la demande de retrait.

À moins qu'il puisse, avec l'accord de la collectivité des membres associés donné par décision unanime, se faire attribuer des biens sociaux à concurrence de ses droits ou reprendre tout ou partie de ses apports en nature, le membre associé dont le retrait est accepté a droit au remboursement de la valeur de ses parts.

La valeur est déterminée compte tenu de l'estimation résultant de la dernière assemblée générale ordinaire ayant précédé le retrait.

En cas de contestation, elle est fixée par un expert désigné 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.

Sous réserve du respect des dispositions ci-dessus relatives aux modalités de cession de parts, les parts du retenant peuvent être soit acquises par un autre membre déjà associé ou un tiers, soit rachetées par le groupement en vue de leur annulation.

Chacun des membres associés dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification faite au groupement pour faire connaître son intention de racheter les parts du membre associé qui se retire. Sa décision est notifiée au groupement et au retenant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si plusieurs membres associés expriment leur volonté d'acquérir les parts du retenant, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans le groupement ; la cession doit être régularisée dans un délai de trente jours à compter de la notification par le membre associé intéressé de son intention d'acquérir les parts du membre associé qui se retire. Le prix est payable au comptant au jour de la régularisation de l'acte.

À l'expiration du délai de trente jours précité, si tout ou partie des parts pour lesquelles le retrait a été demandé, n'ont pas fait l'objet d'offre d'acquisition par les membres associés, le groupement est tenu de racheter les parts ou de les faire racheter par un tiers. L'achat par le groupement ou le rachat par un tiers doit intervenir dans les deux mois suivants ; le prix est déterminé par application des présents statuts et est payable au comptant le jour de la signature de l'acte en cas de rachat par un tiers, membre associé ou non, et dans les six mois en cas de rachat par le groupement.

En cas de retrait compromettant gravement la poursuite normale de l'activité du groupement, la collectivité des membres associés par décision extraordinaire pourra retarder la reprise ou l'attribution de droits sociaux de trois ans ou demander l'échelonnement du remboursement de la valeur des parts sur 5 ans assorti des intérêts légaux.

ARTICLE 15 - ENGAGEMENT DES MEMBRES ASSOCIÉS À L'ÉGARD DES TIERS :

À l'égard des tiers, les membres associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement desdites dettes contre un membre associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi le groupement.

Dans les actes qui contiendraient des engagements au nom du groupement, la gérance devra prévoir une clause de renonciation expresse des créanciers au droit d'exercer une action personnelle contre les membres associés.

Conformément aux dispositions du décret n° 64-1194 du 3 décembre 1964, chaque membre associé sera tenu sans limitation de responsabilité et solidairement avec les autres membres associés du groupement au remboursement des prêts consentis par toute caisse de Crédit Agricole Mutuel.

Après établissement et approbation des comptes annuels, la répartition d'une partie quelconque des bénéfices, même sous forme d'intérêts au capital, est interdite tant que les prêts à court terme échus, consentis par ces organismes, n'ont pas été remboursés et que les annuités échues des prêts à moyen et long terme n'ont pas été versées.

L'engagement de chaque membre associé survit à sa retraite ou à son décès. Toutefois, en cas de retraite, le membre associé sortant peut demander à la caisse intéressée d'être déchargé de ses obligations. Il peut aussi solliciter la division du prêt dans la proportion des biens retirés du groupement par rapport à l'ensemble de ceux affectés à la garantie. La caisse ne prend alors hypothèque que pour l'obligation mise personnellement à la charge du sociétaire partant ou donne mainlevée partielle si une hypothèque plus importante a été prise. Elle peut également exiger le warrantage à son profit du cheptel ou des récoltes afférents aux biens repris.

En cas de décès d'un membre associé, l'effet de son engagement peut, sous réserve de l'accord unanime des autres membres associés, être limité à celui ou à ceux de ses ayants droit qui adhèrent au groupement.

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des membres associés n'est tenu des dettes sociales que dans la proportion du nombre des parts lui appartenant.

Toutes les actions contre les membres associés non liquidateurs ou leurs héritiers et ayants droit se prescrivent par cinq ans à compter de la dissolution du groupement.

ARTICLE 16 - DROITS ET OBLIGATIONS DES MEMBRES ASSOCIÉS :

Chaque part sociale ouvre droit à répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation et fait obligation de supporter les pertes à proportion directe de la quotité de capital qu'elle représente.

Une fois par an, tout titulaire de parts a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux.

À tout moment, la gestion sociale peut faire l'objet de questions écrites auxquelles il doit être répondu par la même voie dans le délai d'un mois.

Tout membre associé a le droit de participer aux décisions collectives. À chaque part est attachée une voix.

En cas de présence, parmi les membres associés d'une personne morale, un droit de vote double est attribué de plein droit aux parts détenues par des personnes physiques.

À défaut d'accord exprès, un membre associé ne peut se voir imposer d'autres engagements que ceux définis aux présents statuts.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe.

Les héritiers, ayants cause ou les créanciers d'un membre associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers du groupement, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

- GERANCE -

ARTICLE 17 - NOMINATION DE LA GERANCE :

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants personnes physiques choisis parmi les membres associés et nommés sans limitation de durée par

décision ordinaire de la collectivité des membres associés.

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants personnes physiques choisis parmi les membres associés ou en dehors d'eux et nommés sans limitation de durée par décision ordinaire de la collectivité des membres associés.

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants personnes physiques choisis parmi les membres associés et nommés pour une durée déterminée de (Durée du mandat de la gérance (ex : 9 ans)) renouvelable par décision ordinaire de la collectivité des membres associés.

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants personnes physiques choisis parmi les membres associés ou en dehors d'eux et nommés pour une durée déterminée de (Durée du mandat de la gérance (ex : 9 ans)) renouvelable par décision ordinaire de la collectivité des membres associés.

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants personnes physiques choisis parmi les membres associés et nommés sans limitation de durée par décision extraordinaire de la collectivité des membres associés.

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants personnes physiques choisis parmi les membres associés ou en dehors d'eux et nommés sans limitation de durée par décision extraordinaire de la collectivité des membres associés.

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants personnes physiques choisis parmi les membres associés et nommés pour une durée déterminée de (Durée du mandat de la gérance (ex : 9 ans)) renouvelable par décision extraordinaire de la collectivité des membres associés.

Le groupement est géré par un ou plusieurs gérants personnes physiques choisis parmi les membres associés ou en dehors d'eux et nommés pour une durée déterminée de (Durée du mandat de la gérance (ex : 9 ans)) renouvelable par décision extraordinaire de la collectivité des membres associés.

Le groupement est géré par tous les membres associés personnes physiques qui participent directement à la mise en valeur des biens détenus par le groupement et auxquels il est conféré la qualité de gérants statutaires.

Le ou les gérants pourront, en cette qualité, agir au nom du groupement, dans les limites fixées ci-dessous par les présents statuts.

Est nommé en qualité de premier gérant du groupement sans limitation de durée :

Sont nommés en qualité de premiers gérants du groupement sans limitation de durée :

Est nommé en qualité de premier gérant du groupement pour une durée de (Durée du mandat du gérant statutaire (ex : 9 ans)) :

Sont nommés en qualité de premiers gérants du groupement pour une durée de (Durée du mandat du gérant statutaire (ex : 9 ans)) :

Est nommé en qualité de gérant statutaire du groupement sans limitation de durée :

Sont nommés en qualité de gérants statutaires du groupement sans limitation de durée :

(Identité du gérant (ex : Monsieur DUBOIS Jean)), (Profession du gérant), demeurant à (Adresse du gérant).

1° (Identité du gérant (ex : Monsieur DUBOIS Jean)), (Profession du gérant), demeurant à (Adresse du gérant).

2° (Identité du 2ème gérant (ex : Monsieur DURAND Pierre)), (Profession du 2ème gérant), demeurant à (Adresse du 2ème gérant).

1° (Identité du gérant (ex : Monsieur DUBOIS Jean)), (Profession du gérant), demeurant à (Adresse du gérant).

2° (Identité du 2ème gérant (ex : Monsieur DURAND Pierre)), (Profession du 2ème gérant), demeurant à (Adresse du 2ème gérant).

3° (Identité du 3ème gérant), (Profession du 3ème gérant), demeurant à (Adresse du 3ème gérant).

Le gérant ainsi nommé accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Les gérants ainsi nommés acceptent les fonctions qui leur sont confiées et déclarent, chacun en ce qui le concerne, n'être atteints d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher leur nomination et l'exercice de leurs fonctions.

ARTICLE 18 - REVOCATION :

La collectivité des membres associés a la faculté, par décision ordinaire, de mettre fin avant terme au mandat d'un gérant.

La collectivité des membres associés a la faculté, par décision extraordinaire, de mettre fin avant terme au mandat d'un gérant.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout membre associé, après qu'il ait été mis fin à ses fonctions de gérant, peut se retirer du groupement dans les conditions prévues ci-dessus.

La collectivité des membres associés qui prononce la révocation du gérant procède immédiatement à son remplacement.

ARTICLE 19 - DEMISSION :

Un gérant peut démissionner de ses fonctions sans justifier sa décision, mais après l'avoir notifiée à chaque membre associé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins trois mois avant la date de clôture de l'exercice social en cours.

À condition de notifier leur décision à chacun des membres associés et des autres gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins six mois avant la date de clôture de l'exercice en cours, les gérants qui exploitent les biens du groupement peuvent, sous réserve que leur décision soit motivée par un juste motif, cesser leurs fonctions à l'issue de cet exercice.

Lorsqu'ils démissionnent de leur fonction, les gérants statutaires renoncent à poursuivre l'exploitation du fonds dont le groupement est propriétaire.

La démission prend effet à la clôture de l'exercice en cours, sauf décision contraire de la collectivité des membres associés.

Si le gérant est unique, la notification de sa démission doit être accompagnée d'une convocation de l'assemblée des membres associés en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux gérants.

Si la cessation de ses fonctions cause un préjudice au groupement, le gérant démissionnaire peut se voir réclamer des dommages-intérêts.

ARTICLE 20 - VACANCE :

Si, pour quelque cause que ce soit, le groupement se trouve dépourvu de gérant, tout membre associé pourra :

— provoquer une consultation de la collectivité des membres associés dans les plus brefs délais, et au maximum dans le délai d'un an de la vacance, pour procéder à une nouvelle nomination ;

— ou demander au Président du Tribunal de grande instance la désignation d'un mandataire chargé de consulter la collectivité des membres associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Lorsque le groupement est dépourvu de gérant pendant plus d'un an, le tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer sa dissolution anticipée.

Le décès, la démission, la révocation du ou des gérants n'entraînent pas la dissolution du groupement.

ARTICLE 21 - PUBLICITE :

La nomination et la cessation des fonctions du ou des gérants donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Dès lors que cette formalité a été accomplie, le groupement ou les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leurs fonctions.

ARTICLE 22 - POUVOIRS ET OBLIGATIONS :

a) - Pouvoirs :

Dans les rapports entre membres associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt du groupement.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, il est convenu que la gérance ne peut sans y avoir été autorisée au préalable par une décision (Nature de la décision (ord. extraord. ou unanime) autorisant le gérant) de la collectivité des membres associés :

- acheter, vendre ou échanger tous immeubles ;
- contracter des emprunts pour le compte du groupement, autres que les découverts normaux en banque ;
- effectuer tous travaux de construction, reconstruction, amélioration ou aménagement d'immeubles ;
- constituer une hypothèque sur un immeuble social ;
- conclure, modifier, renouveler et résilier tous baux ou locations ;
- et d'une manière générale, effectuer des opérations impliquant un engagement direct ou indirect du groupement supérieur à (Montant maximum des engagements que le gérant peut contracter seul) €.

Vis à vis des tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus, pour agir au nom du groupement en vue de la réalisation de l'objet social. Le gérant a seul la signature sociale : celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le gérant, de son propre nom, sous la mention "Pour le Groupement Foncier Agricole - Dénomination sociale - le gérant."

S'il y a plusieurs gérants, chacun exerce séparément ses pouvoirs, sauf le droit, qui appartient à chacun d'eux, de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils aient eu connaissance de cette opposition.

Sauf à respecter les dispositions ci-dessus, un gérant peut, sous sa propre responsabilité, déléguer à toute personne de son choix, des pouvoirs limités dans leur durée et par leur objet.

b) - Obligations :

Le ou les gérants exécutent les directives émanant des décisions collectives. Ils doivent consacrer aux affaires sociales le temps et les soins nécessaires. La gérance doit au moins une fois dans l'année rendre compte de sa gestion aux membres associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité du groupement au cours de l'exercice écoulé avec l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, des pertes encourues ou prévues.

ARTICLE 23 - RESPONSABILITE :

Chaque gérant est individuellement responsable envers le groupement et les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit des fautes commises dans sa gestion, soit de la violation des statuts.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, ils sont solidairement responsables à l'égard des tiers et des membres associés.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part de chacun dans la réparation du dommage.

Le ou les gérants statutaires qui mettent en valeur les biens du groupement sont responsables de la bonne marche de l'entreprise agricole à la tête de laquelle ils se trouvent.

ARTICLE 24 - REMUNERATION :

Le ou les gérants peuvent percevoir une rémunération dont le montant et les modalités de versement sont fixés par décision collective ordinaire de la collectivité des membres associés.

Le ou les gérants peuvent percevoir une rémunération dont le montant et les modalités de versement sont fixés par décision collective extraordinaire de la collectivité des membres associés.

Ils ont droit, en outre, sur présentation de toutes pièces justificatives, au remboursement des frais de déplacement et de représentation engagés personnellement pour l'exercice de leurs fonctions dans l'intérêt du groupement.

- DECISIONS COLLECTIVES -**ARTICLE 25 - NATURE :**

Toutes décisions excédant les pouvoirs reconnus aux gérants par les présents statuts doivent être prises collectivement par les membres associés dans les conditions fixées ci-dessous.

Les décisions collectives des membres associés sont prises, au choix de la gérance, soit par une assemblée générale, soit par une consultation par correspondance. Elles peuvent l'être également par le consentement unanime des membres associés exprimé dans un acte authentique ou sous seing privé.

La réunion d'une assemblée est obligatoire pour les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels ainsi que si elle est demandée par un plusieurs membres associés représentant au moins (Quote-part de capital nécessaire pour demander la réunion d'une assemblée) du capital social.

ARTICLE 26 - POUVOIRS :

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

En cas de pluralité de gérants et à défaut d'accord entre eux, le plus diligent fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Dès lors qu'il n'est pas lui-même gérant, un membre associé peut, à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, solliciter une délibération des membres associés sur une question déterminée.

Lorsqu'elle fait droit à une telle requête, la gérance doit convoquer l'assemblée générale des membres associés, ou procéder à leur consultation par écrit.

Sauf si la requête soulève un problème relatif au retard apporté par la gérance à l'accomplissement de l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la question est inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou consultation par écrit.

Si la gérance garde le silence ou s'oppose aux prétentions du demandeur, celui-ci peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la réception de sa requête, solliciter du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des membres associés.

ARTICLE 27 - ASSEMBLEES GENERALES :**I - Convocations :**

La réunion de l'assemblée s'effectue sans formalité par simple convocation verbale sous la condition que tous les membres associés soient présents ou représentés lors de la réunion.

Dans les autres cas, les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées avec demande d'avis de réception postées au moins quinze jours avant la date fixée pour la réunion.

Les convocations indiquent l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il soit besoin de se reporter à d'autres documents.

Le texte du projet de résolutions, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée et, s'il y a lieu, les documents nécessaires à l'information des membres associés sont joints à la lettre de convocation.

Dès l'envoi de la convocation, le texte des résolutions proposées, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée ainsi que, le cas échéant, toutes autres pièces nécessaires à l'information des membres associés, sont tenues à leur disposition au siège social où ils ont la faculté d'en prendre connaissance ou copie.

Les membres associés peuvent également demander que ces documents leur soient adressés, soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

II - Tenue :

L'assemblée a lieu au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou en cas de pluralité de gérants par le gérant présent le plus âgé, le mandataire de justice ayant procédé à sa réunion ou à leur défaut par le membre associé présent titulaire du plus grand nombre de parts sociales.

Elle désigne un secrétaire de séance qui peut être pris en dehors des

membres associés.

Les membres associés ont la faculté de déléguer leurs pouvoirs à leur conjoint ou à un autre membre associé. Chaque mandataire ne peut représenter qu'une seule personne et doit justifier d'une procuration spéciale.

Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique qui, en cas de désaccord, est désigné en justice à la demande du plus diligent d'entre eux.

Le nu-propriétaire est valablement représenté vis-à-vis du groupement par l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales, quelles que soient les décisions à prendre, et a seul le droit d'y assister et de prendre part au vote.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Il est tenu une feuille de présence qui est émargée par les membres associés présents ou leurs mandataires et qui indique les noms, prénoms et domicile des membres associés présents ou représentés, le nombre des parts sociales possédées par chacun d'eux, et les noms, prénoms et domiciles des mandataires ou représentants des membres associés.

Les délibérations portent exclusivement sur les propositions figurant à l'ordre du jour.

Chaque part donne droit à une voix et est indivisible à l'égard du groupement.

ARTICLE 28 - CONSULTATIONS ECRITES :

Si la gérance le juge à propos, elle peut consulter la collectivité des membres associés par écrit.

En ce cas, elle adresse à chaque membre associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées accompagné des documents nécessaires à son information.

Les membres associés disposent d'un délai de (Délai dont disposent les associés pour faire parvenir leur vote par écrit) à compter de la réception de cette lettre recommandée pour, dans les mêmes formes, faire parvenir leur décision au groupement.

Le vote ne peut résulter que de l'apposition au-dessous de chaque résolution proposée de la mention "favorable" ou "défavorable".

Tout membre associé qui ne respecte pas les modalités de vote définies à l'alinéa précédent ou qui ne répond pas dans le délai fixé est réputé s'être abstenu.

ARTICLE 29 - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES :

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires et d'ordinaires selon leur objet.

Les décisions extraordinaires sont celles qui, d'une manière générale, modifient, directement ou indirectement, le pacte social ; ce sont aussi celles qui interviennent dans les domaines les plus importants de la vie sociale selon les précisions apportées par les présents statuts.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les membres associés à l'unanimité, sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par les présents statuts ou par la loi.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou des membres associés représentant plus des trois quarts du capital social, sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par les présents statuts ou par la loi.

Toutes les autres décisions prises en assemblée générale ou lors des consultations écrites sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

Il en est ainsi notamment de celles relatives à :

- l'examen du rapport d'ensemble sur l'activité du groupement ;
- l'approbation des comptes annuels ;
- l'affectation et de la répartition des bénéfices ;
- la fixation indicative du prix de cession des parts ;
- et en général, toutes propositions portées à l'ordre du jour et qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou des membres associés représentant plus de la moitié du capital social, sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par les présents statuts ou par la loi.

Si le groupement vient à ne comprendre que deux membres associés, toutes les décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, sont prises en commun.

ARTICLE 30 - PROCES-VERBAUX :

Les délibérations des membres associés font l'objet d'un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des membres associés présents ou représentés, le nombre des parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualités du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

En cas de consultation écrite, la réponse de chaque membre associé est annexée au procès-verbal, lequel doit également contenir justification du respect des formalités prévues.

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée.

Il est mentionné que la consultation a été faite par écrit et justifié que les formalités ont été respectées.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le président de l'assemblée et le secrétaire, sur un registre spécial tenu au siège du groupement, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du Tribunal de commerce ou du Tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune où est situé le siège du groupement.

Ils peuvent également être établis sur des feuillets mobiles numérotés sans discontinuité, paraphés dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtus du sceau de l'autorité qui les a paraphés. Dès qu'un feuillet est rempli, même partiellement, il doit être joint à ceux précédemment utilisés. Toute addition, suppression, substitution, ou inversion de feuillets est interdite.

Lorsque la décision des membres associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, elle est mentionnée à sa date sur le registre des délibérations qui doit, en outre, contenir indication de la forme, de la nature et de l'objet de la transaction ainsi que de l'identité des signataires du contrat.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par le groupement de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des membres associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Après dissolution du groupement et pendant sa liquidation, ces copies ou extraits sont valablement signés par un seul liquidateur.

ARTICLE 31 - INFORMATION PERMANENTE DES MEMBRES ASSOCIES :

Tout membre associé a le droit :

- d'obtenir au siège social, la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. Y est jointe la liste mise à jour des membres associés et des gérants.
- de prendre par lui-même, deux fois par an, connaissance au siège social de tout document établi par le groupement ou reçu par lui. Il peut également en prendre copie.
- de poser, par écrit, deux fois par an, à la gérance des questions concernant la gestion. Questions et réponses se feront par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX -

ARTICLE 32 - EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social commence le premier janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

L'exercice social commence le (Date d'ouverture de chaque exercice social (ex : 1^{er} avril)) de chaque année et finit le (Date de clôture de chaque exercice social (ex : 31 mars)) de l'année suivante.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis la date de l'immatriculation du groupement au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au (Date de clôture du premier exercice social).

ARTICLE 33 - COMPTES SOCIAUX :

Il est tenu un livre-journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses. La comptabilité pourra être tenue conformément aux règles comptables en vigueur et aux obligations fiscales propres à l'activité d'un groupement foncier agricole.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particulier sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges en ce compris toutes provisions et amortissements.

Le bénéfice distribuable pour la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux membres associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité du groupement pendant cet exercice. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte ; il est soumis aux membres associés en assemblée ordinaire dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 34 - AFFECTATION DES RESULTATS :

Après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée générale ordinaire annuelle des membres associés procède à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont elle relève l'affectation et l'emploi.

Elle peut également décider la distribution de toutes les réserves.

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les membres associés à proportion de leur participation dans le capital.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, selon décision de la collectivité des membres associés, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

Les pertes peuvent également être imputées sur le capital ou prises en charge par les membres associés en proportion des parts détenues par chacun.

- DISSOLUTION - LIQUIDATION - PARTAGE -

ARTICLE 35 - DISSOLUTION :

Le groupement pourra être dissous par anticipation si les membres associés le décident dans les formes et conditions retenues pour procéder à des modifications statutaires.

Il pourra également prendre fin par la dissolution prononcée par le tribunal, à la demande d'un membre associé, pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un membre associé, ou de mésentente entre membres associés paralysant le fonctionnement du groupement.

Le décès, l'absence, la démission ou l'exclusion d'un ou plusieurs membres associés n'entraînent pas la dissolution du groupement. Celui-ci continuera de plein droit entre les membres associés restants, tant qu'ils seront au nombre de deux au moins.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit du groupement. Ce n'est que si la situation n'est pas régularisée dans le délai d'un an que tout intéressé peut solliciter la dissolution. Le tribunal a la faculté d'accorder au groupement un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence du groupement.

Dans le cas de perte des trois quarts du capital social, la gérance consulte la collectivité des membres associés afin qu'elle statue par décision extraordinaire sur la continuation ou la dissolution du groupement.

À défaut de consultation ou de décision prise par la collectivité des membres associés, tout intéressé peut demander la dissolution du groupement devant le tribunal compétent.

Après sa dissolution, la personnalité morale du groupement subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

À compter du jour de sa dissolution, la mention "société en liquidation" suivie du nom du ou des liquidateurs doit figurer sur tous les actes et documents destinés aux tiers.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à partir du jour où elle est régulièrement publiée.

La dissolution ne pourra prendre effet qu'à l'expiration d'un délai de dix-huit mois à compter de sa signification aux gérants statutaires.

ARTICLE 36 - LIQUIDATION :

La collectivité des membres associés qui décide de la dissolution du groupement nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et règle les modalités de liquidation.

À défaut et à moins que la dissolution ne résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont désignés, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant sur requête.

L'acte décidant la dissolution du groupement et la nomination du ou des liquidateurs, quelle que soit sa forme, est publié dans le délai d'un mois dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département où est situé le siège social du groupement.

La collectivité des membres associés peut, par décision extraordinaire, révoquer le ou les liquidateurs.

La nomination et la révocation des liquidateurs ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Dès lors que cette formalité a été accomplie, le groupement et les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des liquidateurs.

Chaque liquidateur représente le groupement dans ses relations avec les tiers. À moins que ses pouvoirs ne soient déterminés avec précision par la collectivité des membres associés lors de sa nomination, il peut céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlements jugés opportunes, poursuivre les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, recevoir tous règlements, donner valable quittance, payer les dettes sociales, consentir tous arrangements, compromis, transactions et plus généralement faire tout ce qui est nécessaire pour mener à bien les opérations de liquidation.

Chaque année, les liquidateurs rendent compte de l'accomplissement de leur mission en présentant aux membres associés un rapport écrit décrivant le travail effectué au cours de l'année précédente.

Si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois, les documents soumis aux membres associés sont établis et présentés en commun.

Les liquidateurs ont droit à une rémunération fixée par la décision portant nomination ou, à défaut, par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de grande instance.

Pendant la liquidation, les membres associés conservent toutes leurs prérogatives, notamment celles relatives à l'information et la prise de décisions collectives.

La dissolution du groupement met fin aux fonctions du ou des gérants. La collectivité des membres associés conserve les mêmes attributions et pouvoirs de décision qu'avant la dissolution du groupement. Elle statue notamment, sur les modifications éventuelles à apporter à la nature et à l'étendue des pouvoirs conférés aux liquidateurs, sur les comptes présentés par eux, sur le quitus à leur donner, et d'une manière générale sur tous les intérêts sociaux. La collectivité des membres associés est consultée par le ou les liquidateurs et les assemblées générales sont présidées par eux ou la personne désignée par l'assemblée.

Lorsque la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de sa dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le Tribunal de grande instance qui fait procéder à la liquidation ou, si elle a été commencée, à son achèvement.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par la collectivité des membres associés qui constate la clôture des opérations de liquidation.

Si la consultation des membres associés s'avère impossible ou si leur approbation ne peut être obtenue, il est à la demande du liquidateur ou de tout intéressé, statué sur les comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation par le Tribunal de grande instance.

Les comptes définitifs, la décision de la collectivité des membres associés et, s'il y a lieu, celle des juges, sont déposés au greffe du Tribunal de commerce en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

L'avis de clôture de la liquidation, signé des liquidateurs, est publié à la diligence de ces derniers dans le journal d'annonces légales qui a reçu la publicité de leur acte de nomination.

Le groupement est radié du Registre du commerce et des sociétés sur justification des formalités prescrites aux alinéas qui précèdent.

ARTICLE 37 - PARTAGE :

Après approbation des comptes définitifs, le produit net de la liquidation est réparti entre les membres associés du groupement proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Lorsque tout ou partie des biens du groupement se retrouvent en nature dans la masse à partager, ils sont attribués, sur leur demande et à charge de soulte s'il y a lieu, aux membres associés qui en ont fait l'apport.

Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les membres associés qui participaient ou ont participé à l'exploitation pourront solliciter le bénéfice de l'attribution préférentielle légale, conformément aux dispositions des articles 832 et suivants du Code civil.

Le mali de liquidation est réparti entre les membres associés proportionnellement à leur part dans le capital social.

- DIVERS -

ARTICLE 38 - REGLEMENT INTERIEUR :

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présents statuts, il sera établi un ou des règlements intérieurs par les soins de la gérance.

L'adhésion au groupement entraînera l'obligation de se conformer aux dispositions de ce ou ces règlements.

ARTICLE 39 - PERSONNALITE MORALE :

Le groupement ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Jusqu'à l'accomplissement de cette formalité, les rapports entre les membres associés sont régis par les présents statuts et les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.

ARTICLE 40 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DU GROUPEMENT EN FORMATION :

Après avoir été présenté aux membres associés, l'état des actes accomplis pour le compte du groupement en formation, avec indication pour chacun d'eux des engagements qui en résultent, est demeuré annexé aux présents statuts.

La signature du pacte social emportera reprise de ces engagements par le groupement dès son immatriculation.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation, les sous-signés donnent mandat exprès à (Identité du mandataire pour accomplir des actes avant immatriculation), membre associé, à l'effet de prendre pour le compte du groupement les engagements qui sont décrits et dont les modalités sont précisées dans un état annexé aux présentes. L'immatriculation du groupement emportera, de plein droit, reprise par lui des engagements décrits.

ARTICLE 41 - CONTESTATIONS :

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les membres associés ou ces derniers et le groupement, pendant la durée de celui-ci et de sa liquidation, seront portées devant le Tribunal de grande instance du siège social.

En conséquence, tout membre associé devra faire élection de son domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toute assignation et signification seront régulièrement faites à ce domicile.

À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du Procureur de la République près le Tribunal de grande instance du siège social.

ARTICLE 42 - CONTESTATIONS - ARBITRAGE :

Toute contestation qui surviendrait entre les membres associés, pendant la durée du groupement et sa liquidation, relativement à des affaires concernant le groupement est soumise à arbitrage.

Dans le mois de la notification faite par l'un des membres associés à un autre de l'existence du conflit, les parties en présence devront se mettre d'accord sur la désignation d'un arbitre unique choisi parmi les Experts-comptables inscrits au Tableau de l'Ordre de la région dans laquelle se trouve le siège du groupement.

À défaut d'accord dans ce délai, l'arbitre unique sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance du lieu du siège social du groupement, par ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente. L'instance arbitrale ne prendra pas fin par la révocation, le décès, l'empêchement, l'abstention ou la récusation de l'arbitre. Un nouvel arbitre sera désigné par ordonnance, non susceptible de recours, du Président du Tribunal de grande instance, saisi comme il est dit ci-dessus.

L'arbitre sera tenu de rendre la sentence dans le délai de deux mois de sa désignation.

L'arbitre aura la qualité d'amiable compositeur ; il statuera en dernier ressort, les membres associés renonçant expressément à toute voie de recours quelconque contre la sentence ainsi rendue.

L'arbitre aura la qualité d'amiable compositeur ; il statuera en premier ressort, les membres associés convenant expressément de ne pas renoncer à la voie d'appel.

ARTICLE 43 - FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le groupement, portés en compte des frais généraux et amortis dans la première année.

Fait en autant d'exemplaires que requis par la loi,

À(Lieu de signature des statuts (ex : RETHEL (Ardennes)))

Le.....

DONT ACTE sur..... pages

Fait et passé en l'étude du notaire soussigné ;

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et leurs signatures ont été recueillies par le notaire lui-même,

L'AN DEUX MILLE(Date de l'acte : unité de l'année (ex : DIX-SEPT)),

Le(Date : jour et mois (ex : dix-huit juin)),

Le notaire a signé le même jour.

Statuts types de SCI de location

Société civile immobilière de
[dénomination sociale]

les soussignés :

- [désignation de l'associé personne physique : nom, prénoms, domicile, profession, date et lieu de naissance, nom de l'époux ou de l'épouse et son état civil, date et lieu du mariage, régime matrimonial];
- [désignation de l'associé personne morale : forme, dénomination, capital social, siège, numéro RCS] représentée par M. [qualité] nommé à ces fonctions par [date et nature de la délibération] régulièrement publiée au RCS de le

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière de location devant exister entre eux :

ARTICLE PREMIER FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales, ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

ART. 2 OBJET

La société a pour objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme d'un immeuble que la société se propose d'acquérir [ou : apporté à la société] et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

Art. 3 Dénomination sociale

La société prend la dénomination de

ART. 4 DURÉE

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. À défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au président du tribunal de grande instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.

La dissolution résulte de la survenance des événements suivants [les indiquer], et de la décision collective des associés prise à cet effet à la majorité exigée pour la modification des statuts.

La dissolution ne résulte pas d'un événement affectant la qualité d'un des associés tel que : décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé.

ART. 5 SIÈGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé à [commune] rue numéro

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.

ART. 6 APPORTS

Les apports faits par les associés sont les suivants :

6.1. Apport en numéraire

- M. apporte à la société une somme en numéraire de

Ladite somme a été immédiatement déposée en numéraire dans la caisse sociale, ce qui est reconnu par M. désigné ci-après en quali-

té de gérant.

[ou]

Ladite somme a été versée sur le compte ouvert au nom de la société en formation auprès de [désignation de l'organisme bancaire] ainsi que les associés le reconnaissent.

Il est déclaré par M. que cet apport est fait de deniers qui lui sont propres comme provenant [indiquer l'origine des fonds], ledit apport tenant lieu d'emploi [ou : de réemploi].

[ou]

Il est déclaré par M. que cet apport est fait de deniers prélevés sur les fonds de la communauté existant entre l'apporteur et son conjoint. L'associé apporteur justifie avoir averti son conjoint de cet apport par lettre recommandée avec accusé de réception en date du et reçue par ce dernier le

6.2. Apport en nature

M. apporte à la société sous les garanties ordinaires de droit et de fait un immeuble situé à et évalué à la somme de

ART. 7 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme totale de euros (soit euros) se décomposant comme suit :

- apport en espèce de M., Pour une somme de euros (soit euros)

- apport en espèce de M., Pour une somme de euros (soit euros)

- apport en nature de M., Évalué à la somme de euros (soit euros)

total euros (soit euros)

Le capital social est divisé en parts sociales de cent euros chacune numérotées de 1 à et attribuées de la manière suivante.

Il est attribué à :

M., parts, numérotées de 1 à soit parts

M., parts, numérotées de à soit parts

M., parts, numérotées de à soit parts

total parts

Les parts en numéraire sont intégralement libérées à la souscription.

[ou]

Les parts en numéraire ne sont libérées qu'à hauteur de Le surplus sera versé à la société au fur et à mesure de la demande qui en sera faite par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut de règlement à la date indiquée, l'associé sera de plein droit redevable d'intérêt au taux de % l'an sur les sommes non libérées, le tout sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages-intérêts. Un associé pourra valablement s'acquitter de son règlement envers la société par compensation avec une créance liquide et exigible sur la société.

ART. 8 AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 25 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés.

Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 29 des présents statuts.

ART. 9 TITRE DES ASSOCIÉS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

ART. 10 DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les pertes ou le malus de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.

ART. 11 INDIVISIBILITÉ DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

ART. 12 SCELLÉS

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ART. 13 RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont l'apport est le plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ART. 14 FAILLITE D'UN ASSOCIÉ

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ART. 15 CESSIONS DE PARTS

15.1. La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

15.2. Les cessions de parts entre associés, la cession de parts entre ascendants et descendants et, le cas échéant, les cessions de parts entre conjoints, interviennent librement; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social [ou : se prononçant à l'unanimité ou : se prononçant à la majorité des trois quarts au moins du capital social].

[ou]

Toutes les cessions de parts même entre associés, ascendants et descendants et entre conjoints, n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social [ou : se prononçant à l'unanimité ou : se prononçant à la majorité des trois quarts au moins du capital social].

15.3. À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

15.4. Les dispositions des paragraphes 15.2 et 15.3 qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société.

ART. 16 TRANSMISSION PAR DÉCÈS OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTÉ ENTRE ÉPOUX

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à la majorité des deux tiers du capital social (ou à l'unanimité ou à la majorité des trois quarts du capital social).

Le conjoint survivant et les héritiers autres que les héritiers en ligne directe qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

À défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

ART. 17 ÉPOUX COMMUNS EN BIENS

L'époux commun en biens qui apporte à la société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Seul aura la qualité d'associé l'époux qui effectue l'apport.

Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa

volonté d'être personnellement associé.

Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux; dans les autres cas, il sera fait application de l'article 15 des présents statuts.

ART. 18 RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime des associés [ou : avec l'accord des associés donné à la majorité de], ou par décision du président du tribunal de grande instance statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ART. 19 GÉRANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales [une majorité plus importante peut être prévue].

M., Présent et acceptant, est nommé en qualité de premier gérant.

ART. 20 DURÉE D'EXERCICE DES FONCTIONS DE GÉRANT

Les gérants sont nommés pour une durée illimitée [ou : pour une durée de exercices comptables].

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.

Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

ART. 21 POUVOIRS

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Cependant à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

ART. 22 RESPONSABILITÉ

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans la gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

ART. 23 ACTION SOCIALE

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société; en cas de condamnation du gérant les dommages-intérêts sont alloués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

ART. 24 DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales.

Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou d'une consultation écrite.

ART. 25 ASSEMBLÉES

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu de la même ville à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent ont accès à l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.

Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint du maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à

celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ART. 26 DÉCISION UNANIME DANS UN ACTE

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 25 ci-dessus.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signatures de l'acte.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ART. 27 CONSULTATION ÉCRITE

Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Chaque associé devra retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elles " adoptée " ou " rejetée " .

À défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu.

Chaque associé dispose d'un délai maximum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote.

ART. 28 DÉCISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion.

Elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ART. 29 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

ART. 30 INFORMATION DES ASSOCIÉS

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert

choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

ART. 31 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence au 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 200...

ART. 32 COMPTES SOCIAUX – RAPPORT DE LA GÉRANCE – APPROBATION DES COMPTES

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de profits et pertes et le bilan de la société.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

ART. 33 AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou enco- re pour les reporter à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles; en ce cas, la décision indique expres- sément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

ART. 34 DISSOLUTION – LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause.

Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liqui- dation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Toutefois, la mention " société en liquidation " ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et docu-ments émanant de la société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les asso- ciés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordi-naire des associés, ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

ART. 35 CONTESTATIONS

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au tribunal de grande instance territorialement compétent.

ART. 36 FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, dont une évaluation approximative figure dans l'état visé sous l'article 39, incombent conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

À compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge de la société qui devra les amortir avant toute distribution du bénéfice.

ART. 37 POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

ART. 38 INTERVENTION

M., Époux commun en bien de Mme a notifié en date du qu'il n'entend pas devenir associé.

[ou]

M., Époux commun en bien de Mme n'a pas notifié son intention de devenir associé, au plus tard le, jour qui lui a été indiqué comme étant celui de la signature des présents statuts.

[ou]

M., Époux commun en bien de Mme a notifié le, son intention de devenir personnellement associé et en conséquence, intervient au présent acte.

ART. 39 ENGAGEMENTS CONTRACTÉS AU NOM DE LA SOCIÉTÉ AVANT SON IMMATRICULATION

Les soussignés donnent mandat au gérant désigné pour contracter pour le compte de la société en formation les engagements suivants :

1. Prendre en charge les frais, droits et honoraires relatifs à la constitution de la société et évalués à la somme de euros.

2. Acquérir d'ordre et pour le compte de la société en formation,

3. Contracter auprès de un prêt de euros (soit euros) avec garantie hypothécaire sur les biens à acquérir.

Par ailleurs, est annexé aux présents statuts un état des actes accomplis par M. Pour le compte de la société en formation par chacun d'eux et des engagements qui en découlent pour la société.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle-même des engagements ci-dessus.

Fait à, le, en quatre exemplaires.

9-4

Outil prévisionnel d'achat et de gestion

Le fichier de tableur présenté ici est téléchargeable sur :

http://www.terredeliens.org/IMG/xls/Outil_prev._GFA.xls

Ce document a été conçu sur l'exemple d'un GFA, mais peut facilement s'adapter pour les SCI.

Ce document vous permettra de construire :

1. le plan de financement,
2. le calcul de l'emprunt,
3. le suivi de l'activité,
4. les résultats fiscaux,
5. la gestion de la TVA,
6. la trésorerie.

Découvrons ensemble les feuilles qui le composent.

La notice explicative :

OUTIL DE GESTION D'UN GFA

Voici un petit outil Excel qui vous permettra de gérer votre GFA, il comprend :

Le Plan de Financement :

D'abord, il faut faire le plan de financement de votre GFA. Quels sont vos investissements pour acheter, réparer, aménager votre lieu. Pour cela allez à l'onglet Plan de Financ.

N'omettez pas de calculer la durée de l'amortissement des immobilisations.

En face des besoins, il faut des ressources, c'est-à-dire de l'argent, que l'on peut trouver sous forme d'apport en capital, en compte courant d'associé, en réalisant un emprunt parfois, en sollicitant une subvention, etc. Remplissez la partie Ressources

L'emprunt :

Pour financer vos investissements, vous aurez recours la plupart du temps à un emprunt Le calculer

L'activité de la société :

Votre GFA va devoir louer les locaux, les bâtiments, les terres, la maison, etc... Voici un exemple de calcul de location auprès d'un fermier qui loue au GFA une maison d'habitation, des bâtiments, 2,3 ha de prairie et 8,5 ha de terres labourables. Le loyer des bâtiments et de la maison d'habitation est mensuel et le fermage des terres est annuel en décembre de chaque année. En agriculture les loyers et fermages sont encadrés par arrêté préfectoral en fonction de zones et de la qualité des biens loués. Les impôts fonciers sont pris en charge à 50 % par le locataire Activité

Les Résultats :

Les tableaux suivant permettent de calculer le résultat de votre GFA. Attention il n'y a pas de rapport entre le résultat comptable et le résultat foncier. Ce dernier permet, une fois réparti entre tous les associés, de connaître le montant à déclarer aux Impôts dans la rubrique Revenu Foncier. Résultats

La Taxe sur le Valeur Ajoutée :

Si votre GFA opte pour la TVA, voici un petit tableau qui vous permettra d'estimer votre solde de TVA Attention, l'option TVA n'est intéressante que lorsque vous achetez un bien neuf et/ou que vous avez beaucoup de travaux à réaliser. De plus, il faut que le locataire soit assujéti pour pouvoir la récupérer : La TVA

La trésorerie :

Avec ce tableau, vous pourrez suivre votre situation de trésorerie et anticipé ainsi les problèmes, La Trésorerie



9-4-2

Outil prévisionnel d'achat et de gestion

Microsoft						
Fichier Edition Affichage Insertion Format Outils Données Fenêtre ? Adobe PDF						
H14 =						
	A	B	C	D	E	F
1	PLAN DE FINANCEMENT en Euro					
2	BESOINS		Début	Année 1	Année 2	Année 3
3						
4	Investissements à réaliser	amorti sur				
5						
6	Achat terres	Sans	36 650 €	- €	- €	- €
7	Achat bâtiments	15	30 000 €	- €	- €	- €
8	Achat habitation	20	100 000 €	- €	- €	- €
9	Frais de notaire	3	16 665 €	- €	- €	- €
10	Frais Hypothèque	3	- €	- €	- €	- €
11	Aménagement	10	- €	5 000 €	- €	- €
12						
13		Sous-total	183 315 €	5 000 €	- €	- €
14						
15	Total Investissements		183 315 €	5 000 €	- €	- €
16	Retour à la note explicative					
17	Remboursement des emprunts en capital			8 443 €	8 787 €	9 145 €
18						
19	TOTAL DES BESOINS		183 315 €	13 443 €	8 787 €	9 145 €
20						
21	RESSOURCES			Année 1	Année 2	Année 3
22						
23	Apport personnel	Capital	7 500 €			
24		Avance	27 500 €			
25						
26	Subventions			1 250 €	- €	
27						
28	Fonds propres et quasi-fonds propres		35 000 €	1 250 €	- €	- €
29						
30	Emprunts		170 000 €			
31						
32	Autofinancement net			1 124 €	2 541 €	2 589 €
33						
34	TOTAL DES RESSOURCES		205 000 €	2 374 €	2 541 €	2 589 €
35						
36	Ecart (Ressources - Besoins)		21 685 €	- 11 069 €	- 6 246 €	- 6 557 €
37	Ecart cumulé			10 616 €	4 370 €	- 2 187 €
38	Retour à la note explicative					
39						



Microsoft Excel - O							
Fichier Edition Affichage Insertion Format Outils Données Fenêtre ? Adobe PDF							
C46 = =Montant_début							
A	B	C	D	E	F	G	H
1	CALCUL DE L'EMPRUNT en Euro						
2							
3	Données initiales						
4	DONNEES DU PRET			PAIEMENT PERIODIQUE			
5	Montant du prêt :	170 000 €			Paiement saisi :		
6	Taux d'intérêt annuel :	4,00%			Paiement calculé :	1 257 €	
7	Durée du prêt :	15					
8	Nb de paiements par an :	12					
9	Date du premier paiement :				Intérêts cumulés :	56 345 €	
10	CALCULS						
11	Utiliser un paiement de :	1 257 €		Montant de départ au paiement 1 :	170 000 €		
12	1er paiement :	1		Intérêts cumulés avant le paiement 1 :	- €		
14	Retour à la note explicative						
16	Tableau						
18		Date de paiement	Montant de départ	Intérêts	Capital	Montant final	Intérêts cumulés
19	No.						
20	1	00/01/1900	170 000,00	566,67	690,80	169 309,20	566,67
21	2	31/01/1900	169 309,20	564,36	693,11	168 616,09	1 131,03
22	3	29/02/1900	168 616,09	562,05	695,42	167 920,68	1 693,08
23	4	31/03/1900	167 920,68	559,74	697,73	167 222,94	2 252,82
24	5	30/04/1900	167 222,94	557,41	700,06	166 522,88	2 810,23
25	6	31/05/1900	166 522,88	555,08	702,39	165 820,49	3 365,31
26	7	30/06/1900	165 820,49	552,73	704,73	165 115,75	3 918,04
27	8	31/07/1900	165 115,75	550,39	707,08	164 408,67	4 468,43
28	9	31/08/1900	164 408,67	548,03	709,44	163 699,23	5 016,46
29	10	30/09/1900	163 699,23	545,66	711,81	162 987,43	5 562,12
30	11	31/10/1900	162 987,43	543,29	714,18	162 273,25	6 105,41
31	12	30/11/1900	162 273,25	540,91	716,56	161 556,69	6 646,32
32	13	31/12/1900	161 556,69	538,52	718,95	160 837,74	7 184,84
33	14	31/01/1901	160 837,74	536,13	721,34	160 116,40	7 720,97
34	15	28/02/1901	160 116,40	533,72	723,75	159 392,65	8 254,69
35	16	31/03/1901	159 392,65	531,31	726,16	158 666,49	8 786,00
36	17	30/04/1901	158 666,49	528,89	728,58	157 937,91	9 314,89
37	18	31/05/1901	157 937,91	526,46	731,01	157 206,90	9 841,35
38	19	30/06/1901	157 206,90	524,02	733,45	156 473,45	10 365,37
39	20	31/07/1901	156 473,45	521,58	735,89	155 737,56	10 886,95
40	21	31/08/1901	155 737,56	519,13	738,34	154 999,22	11 406,07
41	22	30/09/1901	154 999,22	516,66	740,81	154 258,41	11 922,74
42	23	31/10/1901	154 258,41	514,19	743,27	153 515,14	12 436,93
43	24	30/11/1901	153 515,14	511,72	745,75	152 769,38	12 948,65
44	25	31/12/1901	152 769,38	509,23	748,24	152 021,14	13 457,88
Note explicative / Plan de Financ. / Emprunt / Activité / Résultats / TVA / Trésor. /							



9-4-4

Outil prévisionnel d'achat et de gestion

Microsoft Excel - Outil_prev_OFA.xls															
Fichier Edition Affichage Insertion Format Outils Données Fenêtre Aide Excel															
C46															
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	DETAIL DU CHIFFRE D'AFFAIRES en Euro														
2	Année 1			janv-05	févr-05	mars-05	avr-05	mai-05	juin-05	juil-05	août-05	sept-05	oct-05	nov-05	dec-05
3															
4	Loyer	Nombre	21,00 € / quintal												
5		ha/m²	q												
6	Maison d'habitation	105	0,30	662	662	662	662	662	662	662	662	662	662	662	7 938
7	Bâtiment d'exploitation	1000	0,01	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	210	2 520
8	Terrain agricole	8,50	4,00											1 071	1 071
9	Prairies	2,30	5,00											242	242
10															
11	C.A. HT			672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	8 184
12	TVA 19,6%														16
13															
14	C.A. TTC			672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	672	8 200
15															

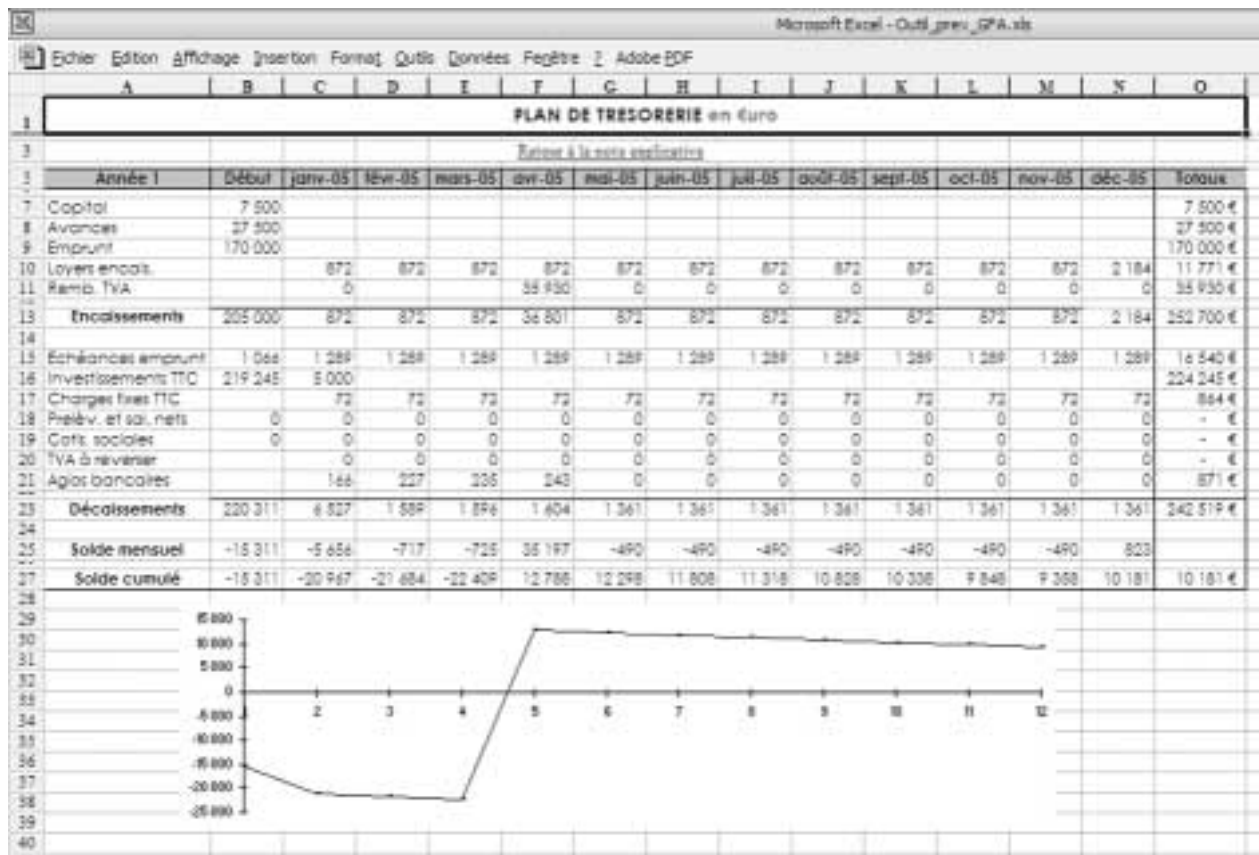


Microsoft Excel - Outil								
Fichier Edition Affichage Insertion Format Outils Données Fenêtre ? Adobe PDF								
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	COMPTES DE RESULTATS PREVISIONNELS en Euro							
5		Année 1	%	Année 2	%	Année 3	%	
7	Loyer	11 771	94%	11 886	94%	12 119	94%	
8	Partie taxe foncière locataire	750	6%	773	6%	796	6%	
9	1. Chiffre d'affaires net	12 521	100%	12 658	100%	12 914	100%	
11	Assurances	450	4%	460	4%	470	4%	
12	Frais de gestion	800	6%	810	6%	820	6%	
13	Entretiens	2 000	16%	1 000	8%	1 500	12%	
14	Autres		0%		0%		0%	
15	2. Autres achats et charg. ext.	3 250	26%	2 270	18%	2 790	22%	
17	3. Valeur ajoutée (1-2)	9 271	74%	10 388	82%	10 124	78%	
19	Taxe foncière	1 500	12%	1 545	12%	1 591	12%	
20	4. Autres charges	1 500	12%	1 545	12%	1 591	12%	
22	5. Résultat brut (3-4)	7 771	62%	8 843	70%	8 533	66%	
24	6. Charges financières	6 646	53%	6 302	50%	5 944	46%	
26	7. Autofinancement net (5-6)	1 124	9%	2 541	20%	2 589	20%	
28	8. Dotation aux amortissements	12 555	100%	13 055	103%	13 055	101%	
30	9. Résultat net (7-8)	-11 431	-91%	-10 514	-83%	-10 466	-81%	
32	REVENUS FONCIERS PREVISIONNELS en Euro							
36		Année 1	%	Année 2	%	Année 3	%	
38	Loyer	11 771	94%	11 886	94%	12 119	94%	
39	Partie taxe foncière locataire	750	6%	773	6%	796	6%	
40	Revenu brut	12 521	100%	12 658	100%	12 914	100%	
42	Charges forfaitaires 8 % à 14 %	1 002	8%	1 013	8%	1 033	8%	
43	Entretien	2 000	16%	1 000	8%	1 500	12%	
44	Aménagements	5 000	40%	0	0%	0	0%	
45	Taxe foncière	1 500	12%	1 545	12%	1 591	12%	
46	Charges financières	6 646	53%	6 302	50%	5 944	46%	
47	Charges	16 148	129%	9 860	78%	10 069	78%	
49	Résultat	-3 627	-29%	2 798	22%	2 846	22%	
52	Dans le cas d'associés à l'impôt sur le revenu, il faut prendre le résultat foncier comme base							
53	Dans le cas d'associés à l'impôt sur les sociétés, il faut prendre le résultat comptable comme base							
55	Exemple : 4 associés, dont 2 à l'IR et 2 à l'IS, chacun à 25 % des parts							
56	Les 2 associés à l'IR déclareront	-907 Euros		700 Euros		711 Euros		
57	Les 2 associés à l'IS déclareront	-2 858 Euros		-2 629 Euros		-2 617 Euros		
59	Dans le cas de l'IS, on autorise les amortissements, donc on économise de l'impôt et c'est pour cela							
60	qu'à la sortie, il y a taxation sur les plus value. Tandis que à l'IR, comme l'amortissement n'est pas							
61	autorisé, on paie de l'impôt tout au long de l'amortissement du bien, donc il y a exonération sur les							
	Note explicative / Plan de Financ. / Emprunt / Activité / Résultats / TVA / Trésor. /							



9-4-6

Outil prévisionnel d'achat et de gestion



Microsoft Excel - Outil_prev_GFA.xls

Fichier Edition Affichage Insertion Format Outils Données Fenêtre ? Adobe PDF

A B C D E F G H I J K L M N O

1 TVA en Euro

2 Retour à la note explicative

Année 1	Début	janv-05	févr-05	mars-05	avr-05	mai-05	juin-05	juil-05	août-05	sept-05	oct-05	nov-05	déc-05	Total
TVA collectée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA collectée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA déduite	25 930													25 930
TVA à payer		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	64
Crédit reporté		25 930	5	11	16	21	27	32	37	43	48	53	59	
TVA récupérée	25 930	25 935	11	16	21	27	32	37	43	48	53	59	64	
TVA à payer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crédit à reporter	25 930	25 935	11	16	21	27	32	37	43	48	53	59	64	
Remb. crédit TVA		25 930												



9-5

Contacts utiles

Terre de liens

Qu'est ce que Terre de liens ?

La terre, ce bien fragile et précieux qui permet de produire tout ce dont l'humanité a besoin pour s'alimenter, est actuellement de plus en plus convoitée, exploitée, sujette à des spéculations de tous ordres.

Pourrait-on un jour penser que la terre serait en grande partie utilisée pour le travail de l'Homme ? Elle serait confiée, en conséquence, à celles et ceux dont le destin est de la cultiver, en la respectant, pour produire des aliments qui maintiennent les consommateurs et l'environnement en bonne santé.

Actuellement, il est de plus en plus difficile d'acquiescer le foncier, à moins de s'endetter à vie. L'agriculture actuelle est malade du manque d'hommes et de femmes qui s'en occupent. Devenir paysan ou paysanne, dans cette période où la rentabilité est reine, est un défi irraisonnable. Chaque citoyen ou consommateur doit se sentir concerné et peut soutenir des projets qui s'inscrivent contre cette tendance dominante.

Les buts de Terre de liens

Depuis février 1998, un groupe d'acteurs et d'actrices se réunit, au sein de Relier, sur le site <http://www.relier.info>, pour travailler sur les initiatives collectives d'achat et de gestion du foncier et du bâti en milieu rural. Terre de liens a été créée afin d'atteindre les objectifs suivants :

- recenser les GFA, SCI et associations en lien avec le foncier collectif et capitaliser leurs expériences ;
- diffuser l'information entre les groupes locaux et auprès des partenaires (apporteurs de parts potentiels, associations de consommateurs, GFA et SCI existants ...)
- soutenir et accompagner les porteurs et porteuses de projet dans leur démarche d'accès collective au foncier ;
- informer le grand public et permettre la collecte d'épargne à destination du foncier collectif ;
- être force de propositions auprès des pouvoirs publics afin de faire évoluer la législation.

La charte de Terre de liens

L'usage du foncier et les projets d'installation à soutenir

- Soutenir financièrement les initiatives et les activités individuelles et collectives en milieu rural ;
- Libérer la terre de la spéculation foncière et immobilière, permettre aux différents usagers de la terre et aux différentes activités de s'exprimer par une gestion collective ;
- Permettre la création de projets collectifs, ou l'installation en agriculture biologique et bio-dynamique ;
- Empêcher la disparition des fermes au profit de l'agrandissement ;
- Favoriser la transmission de la terre et des savoir-faire en assurant leur continuité ;
- Libérer le fermier du poids des institutions locales et éviter le clientélisme.

Le lien et la solidarité entre acteurs

- Permettre à chaque citoyen et chaque citoyenne d'exercer sa responsabilité ;
- Favoriser les relations entre consommateurs, producteurs et acteurs d'un territoire ;
- Favoriser l'expression des solidarités entre les générations, entre le rural et l'urbain, entre les milieux socioprofessionnels ;

La gestion collective d'un territoire

- Permettre l'implication de l'ensemble des acteurs et des actrices dans la gestion du territoire ;
- Permettre la mise en place de contrats entre les acteurs et le territoire et permettre de maîtriser l'urbanisation ;
- Fournir aux pouvoirs publics des expériences qui puissent être la base d'évolutions ;
- Participer au renouvellement et au développement des territoires ;
- Inciter les collectivités locales à s'investir dans une autre gestion du foncier.



Nous avons alors cherché à cadrer les types d'interventions possibles. Nous serons confrontés à cinq types d'actions qui supposeront un soutien financier :

- le soutien de structures collectives existantes ;
- l'achat de foncier uniquement ;
- l'achat de foncier et des bâtiments d'exploitation ;
- l'achat de foncier, des bâtiments d'exploitation et des habitations attenantes ;
- l'intervention sur des structures collectives culturelles.

Les associations qui ont réalisé ce travail

Relier

Réseau d'expérimentation et de liaison des initiatives en espace rural

Le réseau Relier est une association nationale d'éducation populaire, née en 1984. Son but est de créer et d'animer des lieux d'échanges et de mise en réseau des personnes qui, toutes professions confondues, font le choix de s'installer pour vivre en milieu rural.

Mieux vaut mettre en valeur l'intelligence du local qu'encourager des modèles élitistes : Aujourd'hui, il est nécessaire de montrer et soutenir le développement d'autres activités à la campagne. Mais il est aussi urgent, face aux interrogations de notre société de donner un sens à ces pratiques : s'installer à la campagne, monter une entreprise rurale, c'est d'abord et avant tout faire le choix d'un mode de vie. Ce sont autant de choix pour témoigner du refus de certains excès de notre société.

Les activités de Relier intègrent et mettent en exergue une des finalités que se donne l'association : créer des espaces d'échanges formels ou informels, des espaces de liberté où la démarche participative du groupe prime sur un résultat productif (publications, revendications...).

Des activités d'animation

- Organisation des rencontres « Ruraux et Société » : En collaboration avec des associations locales, les rencontres mettent en avant d'autres modes de pensées et de faire. Autour de thématiques (projets de vie, solutions collectives...), elles constituent des moments d'échanges de pratiques et de démarches alternatives. Relier invite tous les ruraux à s'emparer de ces problématiques et à confronter leurs expériences de vie et de travail.
- Animation de groupes de travail thématiques faisant suite à ces rencontres ou constitués par d'autres initiatives (voir détails ci-contre).
- Aide à la constitution d'associations autour de projets associatifs relatifs au développement local rural.
- Constitution d'un centre de ressources sur la création d'activités innovantes en milieu rural (capitalisation d'expériences, documentations ...) : répondre aux sollicitations des porteurs et porteuses de projets en les orientant vers l'interlocuteur adapté, permettre une mise en relation sur des problématiques (choix de statuts, activités culturelles, autoconstruction, énergies renouvelables...).



Des activités de publication

Travaux d'études concernant les dynamiques d'installation en espace rural (à titre d'exemple, contribution à des travaux d'études sur les exploitants ruraux, sur la vente des produits fermiers, sur la viabilité des TPE (très petites entreprises).

Des activités d'expérimentations

Activités relatives à certains freins dans l'installation de porteurs et porteuses de projet en milieu rural, en collaboration avec les autres associations membres de Peuple et culture.

Relier c'est : 100 membres adhérents en 2005 et une diffusion de l'information auprès d'un réseau constitué de 3 000 adresses.

Les groupes de travail thématiques de Relier

1. Des compétences en matière de statuts.

- ⇒ Réalisation d'un guide pratique sur le choix des statuts afin d'élaborer une activité en milieu rural
- ⇒ Réalisation d'une étude sur le couplage de statuts entre une association et une entreprise portant un projet social
- ⇒ Mais aussi recueil d'expériences sur l'utilisation originale et innovante des statuts sociaux, juridiques ou fiscaux (GFA, SCI, Scop, commodat ...)
- ⇒ Accompagnement d'associations dans des démarches d'auto-emploi

2. Accès collectif et solidaire au foncier et au bâti.

Les Groupements fonciers agricoles (GFA) et les Sociétés civiles immobilières (SCI) sont-ils une réponse pertinente à la demande en foncier et bâti des porteurs de projets. Confrontation des expériences les plus anciennes, perspectives d'action et recherche de nouvelles formes (associations foncières, contrats de gestion originaux...). Ce groupe de travail a donné naissance à l'association Terre de liens en 2003 qui continue ces travaux.

3. Les formes d'organisations collectives.

Des organisations locales travaillent sur le thème de l'emploi salarié (associations intermédiaires, groupements d'employeurs, groupement de salariés : lancement du collectif MauvaiZ'Herbes, les couveuses d'activités etc.) pour supporter des parcours d'insertion locale (sociale comme économique) et la création d'activités nouvelles.

4. Les activités culturelles.

La multiplication des initiatives culturelles en milieu rural induit une nécessité de mettre en réseau les individus qui les portent. Ces entreprises culturelles posent de nouvelles questions, notamment sur la pluriactivité des acteurs et actrices et la lisibilité de leurs actions.

Et d'autres thèmes de prédilection : l'auto-construction, l'éco-habitat et les énergies renouvelables...

Relier – 10, Rue Archinard – 26400 Crest – Tel : 04 75 25 44 90 – Fax : 04 75 25 60 86

Site : www.relier.info – mail : reseau@relier.info

Avenir Nord Pas-de-Calais

Avenir en quelques mots...

L'association, créée en 1995 et financée par le Conseil régional et les Conseils généraux du Nord et du Pas-de-Calais, accompagne des porteurs et porteuses de projets agricoles exclus des aides nationales à l'installation en agriculture. Elle aide les candidats et candidates à réfléchir et construire leur projet, en leur proposant des temps individuels et collectifs de rencontres, adaptés à leurs situations et à leurs demandes.

Accompagner des installations réussies en agriculture, c'est tendre vers une adéquation entre le projet de vie et le projet professionnel de la personne, c'est aussi l'aider à prendre sa place dans le milieu agricole et rural local.



La charte Avenir

Avenir s'est doté d'une charte, qui cadre les types de projets à soutenir :

- « Nous avons la conviction que seule la réalisation de nombreux projets ruraux réduira le déséquilibre entre la ville et la campagne et permettra un aménagement harmonieux de notre région. »
- « Nous nous engageons donc à soutenir tout projet rural qui s'inscrit dans une démarche :
- plus autonome,
 - plus solidaire,
 - plus respectueuse de l'environnement,
 - qui tienne compte des réalités locales,
 - créatrice d'emplois, développant les relations avec le milieu urbain.»

L'accompagnement

L'accompagnement débute par une journée de rencontre entre porteurs de projets en installation, l'objectif étant de questionner les fondements du projet. Cette journée permet au porteur ou à la porteuse de projet de faire un premier bilan et de dégager des questions à creuser par la suite. Un accompagnement personnalisé peut alors se mettre en place. Il est fait de temps individuels avec une animatrice, de rencontres avec des porteurs ou porteuses de projet installés ou encore de phases de travail collectifs. L'alternance de temps individuels et collectifs, la rencontre entre porteurs de projets à différents stades de l'installation permet une meilleure maturation des projets.

Un fonctionnement en réseau

Avenir fait partie du « Collectif de l'envie au projet », créé par des associations œuvrant dans le sens du développement durable et de la dynamisation des territoires. Ce collectif soutient la création d'activités en milieu rural. Il s'appuie sur un réseau de porteurs et porteuses de projets, d'actrices et d'acteurs ruraux, de structures locales, régionales et nationales. Il permet de mobiliser des compétences complémentaires afin de répondre au mieux aux demandes des créateurs et créatrices d'activités en Nord Pas-de-Calais.

Avenir est membre du Réseau de promotion de l'agriculture paysanne qui rassemble des structures œuvrant

pour un développement durable en agriculture. Elle est également intégrée dans le réseau de l'Economie solidaire.

Un financement éventuel

Une fois le projet construit, s'il est en adéquation avec la Charte d'Avenir, un prêt d'honneur d'un maximum de 4 608 € sur trois ans peut être consenti sur des fonds attribués par le Conseil régional. L'association instruit les demandes de prêts d'honneur attribués par les Conseils généraux du Nord et du Pas-de-Calais, d'un montant de 7 650 € sur cinq ans. Le porteur de projet sera suivi pendant trois ans après son installation.

Les aides à l'agriculture sont traditionnellement versées sous forme de subventions et donc à fonds perdu. Le fait d'utiliser de l'argent public remboursable est un pacte de solidarité entre les futurs installés et les contribuables.

Les installations aidées par Avenir

Au 31 décembre 2003, cent dix-sept projets accompagnés se sont traduits par des installations et ont bénéficié d'un prêt d'honneur. L'analyse de ces bénéficiaires montre que :

- 46 % sont dans une situation précaire (sans statut, demandeurs d'emploi ou RMistes),
- 52 % ne sont pas du milieu agricole ou leurs parents sont à la retraite depuis plus de cinq ans,
- 56 % s'installent en créant leur propre exploitation agricole,
- ces installations ont généré 128 emplois,
- l'âge moyen à l'installation est de 34 ans,
- 30 % des personnes installées sont des femmes.

Contact :

Avenir – Maison des Paysans – 71 bis, Avenue Roger Salengro – 62223 Saint-Laurent Blangy

Tél. : 03 21 24 31 52 - Fax : 03 21 24 31 51
Courriel : avenir59.62@wanadoo.fr



Les acteurs de l'Économie solidaire

Sont recensés ici un certain nombre d'acteurs qui peuvent intervenir d'une manière ou d'une autre dans l'accès solidaire et collectif au foncier ou dans le montage du projet lui-même. Souvent, à des sources de financements, sont associés une aide au montage du dossier et un suivi après la création de l'activité.

La fondation Macif

La fondation Macif accorde des subventions à des associations, des Scop, des SCIC lors du montage de projets dans le domaine de l'économie sociale.

Pour plus d'informations sur les fondations d'entreprises, consultez le site de l'Admical¹⁰³ (www.admical.org)

**Fondation Macif - 37, Rue Jean Froissart
59200 Tourcoing**

Tél. : 03 28 38 17 49 Site : www.fondation-macif.fr

Les Cigales

Les Cigales sont constitués de groupes de personnes qui épargnent en commun pour soutenir des projets locaux et solidaires en prenant, pendant quelques années, une participation dans le capital de la société qui réalise le projet.

Des Cigales peuvent s'unir pour soutenir des projets plus importants.

Les Cigales interviennent principalement en prise de parts (apports de capitaux) dans des sociétés commerciales de type SARL.

**Les Cigales - 61, Rue Victor Hugo - 93500 Pantin
Tél. : 01 49 91 90 91 - Site : www.cigales.asso.fr**

Adie

Créée à l'initiative de Maria Novack, l'Adie¹⁰⁴ est une association qui propose des prêts avec intérêts aux personnes exclues du système bancaire.

Il existe des antennes locales de l'Adie. Elles sont *a minima* régionales, mais il existe parfois des correspondants départementaux.

**Adie - 4, Boulevard Poissonnière - 75009 Paris
Site : www.adie.org**

France initiative réseau

Fir regroupe plus de 230 Plates-formes d'initiatives locales (PFIL) dans toute la France. Celles-ci accordent des prêts d'honneur sans intérêt ni garantie pour la création d'entreprises individuelles ou collectives.

**France initiative réseau
14, Rue Delambre - 74014 Paris
Tél. : 01 40 64 10 20 - Site : www.fir.asso.fr**

La Nef

La Nef¹⁰⁵ est une banque solidaire¹⁰⁶ dont les actions de financement et de placement répondent à des critères éthiques. Elle finance uniquement des projets associatifs ou professionnels « respectueux de l'être humain et de son environnement ». Il s'agit : d'entreprises individuelles, d'associations ou de sociétés.

Les prêts sont à court ou à moyen terme pour un minimum 10 000 €.

**La Nef - 114, Boulevard du 11 novembre 1918
69626 Villeurbanne Cedex
Tél. : 04 72 69 08 60 - Site : www.lanef.com**

103) Admical = Association pour le développement du mécénat d'entreprise

104) Adie = Association pour le droit à l'initiative économique

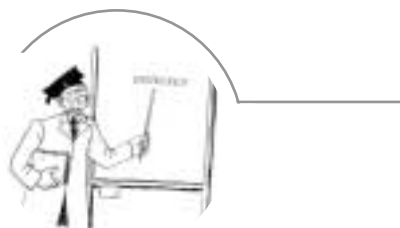
105) Nef = Nouvelle économie fraternelle

106) en fait, la Nef une société financière adossée au Crédit coopératif



9-6 Liste des sigles

Adasea	Association départementale pour l'aménagement des structures d'exploitations agricoles	CGI	Code général des impôts
Adef	Association des études foncières	Cigales	Club d'investisseurs pour une gestion alternative et locale de l'épargne solidaire
Adie	Association pour le droit à l'initiative économique	Civam	Centre d'information et de valorisation agricoles et de machinismes
Admical	Association pour le développement du mécénat industriel et commercial	CMF	Conseil des marchés financiers
AG	Assemblée générale	Cnam	Caisse nationale d'assurance-maladie
AGO	Assemblée générale ordinaire	Cob	Commission des opérations de bourse
Amap	Association pour le maintien d'une agriculture paysanne	Crefad	Centre de recherche, d'études et de formation à l'animation et au développement
Amexa	Assurance maladie des exploitants agricoles	CSA	Community supported agriculture
AMF	Autorité des marchés financiers	Cuma	Coopérative d'utilisation du matériel agricole
Anah	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat	Dasa	Développement animation Sud Auvergne
ASC	Agriculture soutenue par la communauté	Dass	Direction de l'action sociale
Asfodel	Association de formation et de développement rural appliqué au local	Datar	Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale
ASL	Association syndicale libre	DCCRF	Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes
Aspaari	Association de soutien aux projets et activités agricoles et ruraux innovants	DDAF	Direction départementale de l'agriculture et de la forêt
Assedic	Association pour l'emploi dans l'industrie et le commerce	DDE	Direction départementale de l'équipement
Avenir	Association pour la valorisation économique des nouvelles initiatives rurales	DDJS	Direction départementale de la jeunesse et des sports
BA	Bénéfices agricoles	DGI	Direction générale des impôts
CA	Conseil d'administration	DJA	Dotation jeune agriculteur
CAD	Contrat d'agriculture durable	DSV	Direction des services vétérinaires
CC	Conseil constitutionnel	EARL	Exploitation agricole à responsabilité limitée
CCA	compte courant d'associés	EPF	Etablissement public foncier
CCI	Chambres de commerce et d'industrie	Ficia	Fonds d'incitation et de communication pour l'installation en agriculture
CDOA	Commission départementale d'orientation agricole	FNSafer	Fédération nationale des Safer
CEC	Contrat emploi consolidé	FNSEA	Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles
CES	Conseil économique et social	Gaec	Groupe agricole d'exploitation en commun
CES	Contrat emploi solidarité	GF	Groupe forestier
CFE	Centre de formalité des entreprises	GFA	Groupe foncier agricole
		GFAM	Groupe foncier agricole mutuel
		INRA	Institut national de la recherche agronomique
		IR	Impôt sur le revenu



IS	Impôt sur les sociétés	SCTL	Société civile des terres du Larzac
JAL	Journal des annonces légales	SDDS	Schéma départemental des structures
LDD	Licence de libre diffusion	SEL	Système d'échanges locaux
LRAR	Lettre recommandée avec accusé de réception	Siret	Système informatisé du répertoire national des entreprises et des établissements
MRJC	Mouvement rural des jeunesses chrétiennes	SMI	Surface minimum d'installation
MSA	Mutualité sociale agricole	TFPNB	Taxe foncière des propriétés non bâties
Naf	Nomenclature d'activité française	TGI	Tribunal de grande Instance
NDLR	Notes de la rédaction	TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
Nef	Nouvelle économie fraternelle	UGB	Unité gros bétail
PAC	Politique agricole commune	UR	Unité de référence
Pad	Plan d'agriculture départementale	WWOOF	World-wide opportunities on organic farms
Pidil	Programme pour l'installation et le développement des initiatives locales		
PLU	Plan local d'urbanisme		
POS	Plan d'occupation des sols		
RCS	Registre du commerce et des sociétés		
RDI	Répertoire départemental à l'installation		
RMI	Revenu minimum d'insertion		
RUP	Reconnaissance d'utilité publique		
SA	Société anonyme		
Safer	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural		
Saferca	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural Champagne Ardenne		
SARL	Société anonyme à responsabilité limitée		
SAU	Surface agricole utile		
SCEA	Société civile d'exploitation agricole		
SCI	Société civile immobilière		
Scop	Société coopérative ouvrière de production		



9-7 Licence de libre diffusion des documents (LLDD)

Ce document peut être librement lu, stocké, reproduit, diffusé, traduit et cité par tous moyens et sur tous supports aux conditions suivantes :

→ tout lecteur ou utilisateur de ce document reconnaît avoir pris connaissance de ce qu'aucune garantie n'est donnée quant à son contenu, à tout point de vue, notamment véracité, précision et adéquation pour toute utilisation ;

→ il n'est procédé à aucune modification autre que cosmétique, changement de format de représentation, traduction, correction d'une erreur de syntaxe évidente, ou en accord avec les clauses ci-dessous ;

→ des commentaires ou additions peuvent être insérés à condition d'apparaître clairement comme tels ;

→ les traductions ou fragments doivent faire clairement référence à une copie originale complète, si possible à une copie facilement accessible.

→ les traductions et les commentaires ou ajouts insérés doivent être datés et leur(s) auteur(s) doi(ven)t être identifiable(s) (éventuellement au travers d'un alias) ; cette licence est préservée et s'applique à l'ensemble du document et des modifications et ajouts éventuels (sauf en cas de citation courte), quel qu'en soit le format de représentation ;

→ quel que soit le mode de stockage, reproduction ou diffusion, toute personne ayant accès à une version numérisée ce document doit pouvoir en faire une copie numérisée dans un format directement utilisable et si possible éditable, suivant les standards publics, et publiquement documentés, en usage.

→ la transmission de ce document à un tiers se fait avec transmission de cette licence, sans modification, et en particulier sans addition de clause ou contrainte nouvelle, explicite ou impli

cite, liée ou non à cette transmission. En particulier, en cas d'inclusion dans une base de données ou une collection, le propriétaire ou l'exploitant de la base ou de la collection s'interdit tout droit de regard lié à ce stockage et concernant l'utilisation qui pourrait être faite du document après extraction de la base ou de la collection, seul ou en relation avec d'autres documents.

Toute incompatibilité des clauses ci-dessus avec des dispositions ou contraintes légales, contractuelles ou judiciaires implique une limitation correspondante du droit de lecture, utilisation ou redistribution verbatim ou modifiée du document.



9-8 Bibliographie

Ouvrages généraux, rapports, articles

AUDIER J, *Droit rural*, Mémentos Dalloz, 3e éd., 2002, 140p., p.69s.

BARBIERI J.-F., DUPEY R., LAFFORGUE A., *Sociétés et groupements agricoles*, éd. Delmas, 1994

BARTHELEMY D., « L'entreprise agricole, son capital 'au gris' et sa valeur vénale », in *L'entreprise agricole, fiction ou réalité ?* Colloque, Poitiers, 20 déc. 1996, RD rur., n.250, févr. 1997, p.84s.

BOISSON J.-P. : *La maîtrise foncière, clé du développement rural*, CES, avis et rapports, 21 avril 2005

CHAUVEAU P., « Le statut du fermage après l'ordonnance du 17 octobre 1945 », JCP éd.G 1946, I, p.489

COLLART DUTILLEUL F., DELEBECQUE P., *Contrats civils et commerciaux*, Précis Dalloz, 7e éd., 2004, 984p., n°381s.

CORDIER M., « Du bail rural au bail commercial », RD rur., févr. 1997, n° 250, p.92

DAUCE P., et al., *Transmission des exploitations agricoles et installations des agriculteurs dans la CEE*, INRA-ESR, ENSSAA, CGP, Actes et communications, n.11, 1993, 232p.

DE BELOT PH., « La propriété commerciale a-t-elle un avenir ? », RJ com. 1994, p.89

De CRISENOY C., D. BOSCHERON, *Un office foncier en France : La Société Civiles des Terres du Larzac*, éd. INRA, Paris, 1986

DU BOULLAY P., *Les GFA, le bon choix pour financer la terre, outil de travail ?* Ed. De l'ARPES

DUMONT J.-L., *La question foncière*, Avis CES, 9-10 janvier 1996

DUPEYRON C., *GFA Groupements Fonciers Agricoles*, J-CL Société, Fasc.179-10, V.

DUPEYRON C., THERON J.-P., BARBIERI J.-J., *Droit agraire*, vol. 1, par DUPEYRON C., 2e éd., Economica, 1994, 780p.

GILARDEAU J.-M., *Les successions en agriculture*, éd. FA, coll. Références, 2003, 250p.

LASSAIGNE A., *Les baux à long terme et les GFA*, Répertoire du Notariat Defrénois, 2è Ed. Paris 1981

LORVELLEC L., *Droit rural*, éd. Masson, coll. Droit - Sciences Economiques, 1988, 552p.

LORVELLEC L., COLLART DUTILLEUL F, *Les Baux ruraux*, Dalloz, 1993, 236p.

MENDRAS H., *Voyage au pays de l'utopie rurale*, Actes Sud, 1992

MICHEL R., « Le charme discret des GFA investisseurs », *Revue Pour*, déc.1981 n°80

OURLIAC P., « Cinquante années de droit rural », RD rur., 1993, n.213, p.193

PEIGNOT B., « Un statut et un bail professionnel pour l'entreprise agricole », *Revue des agriculteurs de France*, n. 59, oct. 1991 ; *Cultivar* n.307, 16-30 nov. 1991

PILLEBOUT J.F., « Le droit au bail et les sociétés d'exploitation agricole », JCP éd. N 1977, I, p.183

PISANI E., *Utopie foncière*, Gallimard « L'air du temps », 1977, 213p.

PLAUCHU V., *Enquêtes, analyses, et premier bilan. La propriété sociétaire pour quelle politique foncière ?*, Th. Grenoble 1981

VIAU P., *Révolution agricole et propriété foncière*, Paris, éd. Ouvrières, 1963



Documents divers

L'entreprise agricole et le statut du fermage. Faut-il modifier ou rénover le statut du fermage ?, XIIe Congrès national AFDR, Angers, 14-15 oct. 1994 : RD rur., n°232, avril 1995, p.169s. et n°233, mai 1995, p.221s.

JFM, Journal des fermiers et métayers, n°311 nov.1981, « spécial GFA »

Brochure *Universitaät des Saarlandes - Europa Institut*, « Une nouvelle institution foncière. Le GFA deviendra-t-il une forme européenne de la propriété de la Terre ? », 1982, n°5

Aux éditions Gaec & Sociétés : statuts commentés, guide pratique et mémento GFA

Revue Etudes foncières (par ordre de publication) :

SEMPE N. : « Les droits de l'occupant sans droit ni titre » (n°78)

BONNAUD A. : « Larzac, bilan et perspectives d'un mythe » (n°58)

COUTENET J., « Les associations foncières agricoles », (n°54)

BARTHELEMY D., « La montée des pas-de-porte en agriculture », (n°32)

CACHENAUT X. : « Le GFA mutuel du Pays basque » (n°27)

BOVE J. et MATHEY F. : « La société civile des terres du Larzac » (n°27)

VINAS H. : « L'Association foncière pastorale de Sainte-Eulalie » (n°27)

VALES L. : « Le GFA de Trescol » (n°27)

PIRAULT R. : « Les GFA du Larzac » (n°27)

COMBY J. : « Quinze ans de luttes foncières sur le Larzac » (n°25)

COULOMB P. : « Feu les offices fonciers » (n°22)

PLAUCHU V., « Les groupements fonciers agricoles, pratiques et enjeux », (n°18)

BARTHELEMY D., « La pratique des pas-de-porte en agriculture », (n°8)



Table des matières

0 – Pourquoi ce guide et pour qui ?

Mode d'emploi	0-2-1
Les caractéristiques et les enjeux de l'épargne pour le foncier	0-3-1
Les motivations très diverses des collectifs fonciers	0-3-1
Autour de porteurs et porteuses de projet...	0-3-1
... la nécessité d'une forte détermination	0-3-2
Quelques formes de collectifs fonciers	0-3-2
Des militants paysans ou ruraux en lutte	0-3-2
Des dynamiques d'installations individuelles	0-3-2
Des « consom'acteurs »	0-3-2
Un cédant et un repreneur	0-3-2
Des acteurs de la société civile qui s'engagent dans le développement rural	0-3-3

1 – Trouver et financer du foncier et du bâti

Les interlocuteurs dans la recherche du foncier	1-1-1
Les Safer	1-1-1
L'Adasea	1-1-1
Les notaires	1-1-2
Des associations	1-1-2
Et dans la Presse ?	1-1-2
Au sein des collectivités locales	1-1-2
Les agents immobiliers	1-1-2
Mais encore ?	1-1-2
Repérer le foncier vacant : Les domaines de l'État	1-2-1
Les domaines de l'État	1-2-1
Les biens vacants	1-2-1
Le financement de l'achat	1-3-1
Combien coûte le lieu ?	1-3-1
Y a-t-il d'autres investissements à prévoir ?	1-3-1
Financer son projet d'achat	1-3-1
Équilibrer son plan de financement	1-3-2
Prévoir la gestion de votre GFA	1-3-2

2 – Les statuts pour acquérir et gérer du foncier

Statut juridique, social et fiscal : de quoi s'agit-il ?	2-1-1
Le statut juridique	2-1-1
Le statut social	2-1-1
Le statut fiscal	2-1-2
La société civile immobilière (SCI)	2-2-1
Objet	2-2-1
Nombre d'associés	2-2-1
Le capital	2-2-1
Part et pouvoir	2-2-1
La gérance	2-2-1
Les assemblées générales	2-2-1
La cession de parts	2-2-2
Le prix de la part	2-2-2
La responsabilité financière	2-2-2

Le groupement foncier agricole (GFA)	2-3-1
Objet d'un GFA	2-3-1
Associés de GFA	2-3-1
Les GFR	2-3-1
Cession de part de GFA	2-3-1
Part de GFA et droit de préemption Safer	2-3-1
L'interdiction de l'appel public à l'épargne	2-3-1
L'utilisation de la SCI ou du GFA	2-3-2
La SCI, remède aux insuffisances du GFA	2-3-2
La rémunération des apporteurs	2-3-2
L'association porteuse de foncier	2-4-1
La notion de patrimoine affecté	2-4-1
L'apport avec droit de reprise	2-4-1
Association, GFA ou SCI ? Et pourquoi pas un peu de chaque... ..	2-4-2
Les associations et les dons	2-4-3
Transformer une association en GIE ?	2-4-3
Pour finir... ..	2-4-3
L'indivision	2-5-1
Quels avantages à recourir à l'indivision ? Quels inconvénients ?	2-5-1
La copropriété	2-6-1
Indivision ou SCI ?	2-7-1
Les limites de l'indivision	2-7-1
Gestion à l'unanimité	2-7-1
Nul n'est tenu de rester dans l'indivision	2-7-1
Compter avec les conjoints	2-7-1
SCI : S'organiser pour durer	2-7-1
La liberté offerte par l'aménagement des statuts	2-7-2
Fonctionnement	2-7-2
Cession de droits sociaux	2-7-2
Les bonnes questions à se poser sur les statuts juridiques	2-8-1
Société à capital variable ou à capital fixe ?	2-8-1
Coupler plusieurs statuts pour un même projet ?	2-8-2
Les rapports de pouvoir et d'argent	2-8-3
Les aspects sociaux et fiscaux des statuts	2-9-1
Être ou ne pas être à la TVA ?	2-9-1
GFA & TVA	2-9-1
SCI & TVA	2-9-2
L'imposition d'un GFA ou d'une SCI	2-9-2
GFA ou SCI non soumis à l'impôt sur les sociétés	2-9-2
GFA ou SCI soumis à l'impôt sur les sociétés	2-9-3
Quel peut être l'intérêt pour une SCI d'opter pour l'IS ?	2-9-3
L'imposition sur les plus-values	2-9-3
Statut social des gérants ou gérantes de GFA et SCI	2-9-4
En guise de synthèse... ..	2-10-1

3 – Contrat de location, baux et commodat

Le bail rural et les formules dérogatoires	3-1-1
Bail rural et statut du fermage	3-1-1
Le bail rural verbal	3-1-2
Le bail rural écrit	3-1-2
Le bail emphytéotique	3-1-3
Les petites parcelles	3-1-3
Les ventes d'herbe	3-1-3
Les conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage	3-1-3
L'occupation sans titre	3-1-3
Le contrat d'entreprise	3-2-1
La mise à disposition à titre gratuit	3-2-1
Le prêt à usage ou commodat	3-2-1
Le bail commercial	3-3-1
Le fonds de commerce en agriculture : le chapeau et cessibilité du bail	3-4-1

4 – Les démarches pratiques

De l'idée à la vente...	4-1-1
La vente et le compromis de vente	4-1-1
Que contient un compromis de vente ?	4-1-1
Constituer sa SCI	4-1-2
La gestion de votre structure	4-2-1
Les formalités de publicité	4-2-1
La direction	4-2-2
Les mesures de gestion ordinaires	4-2-2
Les mesures de gestion extraordinaires	4-2-3
Trucs et astuces, Foire aux questions	4-3-1

5 – Initiatives foncières

Aspaari	5-1-1
Une expérience en Bretagne : La Ferme Ecole de Concoret	5-1-1
Projet	5-1-1
L'association loi 1901 comme outil d'accès collectif au foncier	5-1-2
L'analyse	5-1-2
Domaine de Beauthorey : SCI du « Sait-pas-tout »	5-2-1
Le mazet, la vigne et ses Sait-pas-tout !	5-2-1
Louez vos ceps de vignes	5-2-2
Un arpent de vigne à chacun, un vigneron pour tous !	5-2-2
La SCI du « Sait-pas-tout » sur les rails	5-2-3
Un hymne à la vigne	5-2-3
« La Danse des Ceps » – Ouvrage –	5-2-4
GFA Cecilatour	5-3-1
Assemblée Constitutive du GFA, le 27/02/93	5-3-2
Qu'en est-il aujourd'hui ?	5-3-2
GFA Le Sillon vert	5-4-1
Les GFAM de Marne-Ardenne	5-5-1
Les GFAM dans la Marne : la solution au problème foncier ?	5-5-1
Les Groupements fonciers agricoles mutuels dans la Marne	5-5-2
Le développement du mouvement mutualiste foncier	5-5-2
La vie d'un GFAM : Région de Bourgogne (nord du département de la Marne)	5-5-2

Groupe forestier « Arbres et forêt de Soubroche »	5-6-1
Comment le GF s'est-il créé ?	5-6-1
Pourquoi ce projet	5-6-1
Les buts de ce projet	5-6-1
Les moyens	5-6-1
Le montage financier	5-6-2
Les associés du GF	5-6-2
L'activité sur le GF	5-6-2
Les GFA du Larzac	5-7-1
400 propriétaires non-exploitants	5-7-2
Stratégie des GFA	5-7-2
Des parts GFA non rémunérées	5-7-2
Aujourd'hui	5-7-2
Des statuts	5-7-3
Une gérance commune	5-7-3
Des apporteurs de parts, un capital social	5-7-3
L'assemblée des associés	5-7-3
La Société civile des terres du Larzac	5-8-1
La SCTL : Une expérience pilote	5-8-1
Genèse d'un office foncier : la SCTL	5-8-2
Un vaste territoire à gérer	5-8-2
Une autogestion qui se construit depuis 20 ans	5-8-2
La Sauce Baluet	5-9-1
Installation collective, forme juridique ? Passage obligé... ..	5-9-3
SCI Domaine de Saint-Laurent	5-10-1
GFA Amisio	5-11-1
Association À petits pas	5-12-1
SCI La Méridue	5-13-1
D'autres initiatives intéressantes	5-14-1
Les Amap	5-14-1

6 – Les aspects légaux de la gestion foncière

La Safer	6-1-1
Le contrôle des structures	6-2-1
La CDOA	6-3-1
Composition, rôle et fonctionnement de la CDOA	6-3-1
Composition	6-3-1
Attributions : un rôle consultatif auprès du préfet	6-3-1
La possibilité de constituer des sections spécialisées	6-3-1
Fonctionnement	6-3-2
Convocation et ordre du jour	6-3-2
Quorum	6-3-2
Intérêt personnel	6-3-2
Confidentialité	6-3-2
Procès-verbal	6-3-2
Conditions de recours	6-3-2
Délais pour agir	6-3-2

7 – Le bâti

Les règles de constructibilité pour un projet agricole	7-1-1
Règles générales	7-1-1
Bâtiments d'élevage	7-1-1
Pièces et conditions à réunir	7-1-1
Logement d'exploitant agricole	7-1-1
Pièces et conditions à réunir	7-1-1

8 – Rôle des collectivités locales dans la gestion foncière

9 – Annexes

Pour aller plus loin sur les SCI	9-1-1
Constitution de la SCI	9-1-1
Acquisition de la personnalité morale	9-1-1
Le contrat de société	9-1-1
Règles générales de validité des contrats :	9-1-1
Le consentement :	9-1-1
La capacité des associés :	9-1-1
L'objet de la société :	9-1-1
Cause du contrat :	9-1-2
La nullité du contrat :	9-1-2
La responsabilité des associés	9-1-2
La pluralité d'associés	9-1-2
Les apports	9-1-2
La participation aux résultats	9-1-2
L'affectio societatis	9-1-2
Les statuts de SCI	9-1-2
L'acquisition de la personnalité morale	9-1-3
Fonctionnement d'une SCI	9-1-4
La gérance	9-1-4
La nomination des gérants	9-1-4
La capacité du gérant	9-1-4
La publicité concernant le gérant	9-1-4
Les pouvoirs du gérant	9-1-4
Responsabilité du gérant	9-1-5
Conventions entre la société et l'un de ses gérants	9-1-5
Les décisions collectives	9-1-5
Convocation des assemblées :	9-1-5
Formes et délais de convocation :	9-1-5
Les associés d'une SCI et la gestion des parts sociales	9-1-5
La situation des associés	9-1-5
Les obligations des associés	9-1-6
Envers la SCI	9-1-6
Envers les tiers	9-1-6
Les parts sociales de SCI	9-1-6
La fiscalité des SCI	9-1-7
Les impôts	9-1-7
Les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés	9-1-7
Les SCI soumises à l'impôt sur le revenu	9-1-7
La TVA	9-1-7
La taxe professionnelle	9-1-7
La taxe sur les salaires	9-1-7

Dissolution et liquidation d'une SCI	9-1-7
Dissolution d'une SCI	9-1-7
Liquidation de la société	9-1-7
Pour aller plus loin sur le GFA	9-2-1
La restriction de l'accès au capital social des GFA	9-2-2
La mobilité des parts sociales de groupements fonciers	9-2-2
La surface maximale détenue	9-2-3
Les statuts type	9-3-1
Statuts type de GFA	9-3-1
Statuts types de SCI de location	9-3-15
Outil prévisionnel d'achat et de gestion	9-4-1
Plan de financement	9-4-2
Calcul de l'emprunt	9-4-3
Détail du chiffre d'affaires	9-4-4
Comptes de résultats prévisionnels et revenus fonciers prévisionnels	9-4-5
Plan de trésorerie	9-4-6
TVA	9-4-6
Contacts utiles	9-5-1
Terre de liens	9-5-1
Qu'est ce que Terre de liens ?	9-5-1
Les buts de Terre de liens	9-5-1
La charte de Terre de liens	9-5-1
Les associations qui ont réalisé ce travail	9-5-2
Relier	9-5-2
Des activités d'animation	9-5-2
Des activités de publication	9-5-3
Des activités d'expérimentations	9-5-3
Les groupes de travail thématiques de Relier	9-5-3
Avenir Nord/Pas-de-Calais	9-5-3
Avenir en quelques mots...	9-5-3
La charte Avenir	9-5-4
L'accompagnement	9-5-4
Un fonctionnement en réseau	9-5-4
Un financement éventuel	9-5-4
Les installations aidées par Avenir	9-5-4
Les acteurs de l'Économie solidaire	9-5-5
La Fondation Macif	9-5-5
Les Cigales	9-5-5
Adie	9-5-5
France initiative réseau	9-5-5
La Nef	9-5-5
Liste des sigles	9-6-1
Licence de libre diffusion des documents (LLDD)	9-7-1
Bibliographie	9-8-1
Ouvrages généraux, rapports, articles	9-8-1
Documents divers	9-8-2
Table des matières	
Remerciements	
Bulletin d'adhésion et de soutien à <i>Terre de liens</i>	

Remerciements

Ce guide est le fruit d'une écriture collective et nous voulons remercier les instigateurs de ce travail.

Tout d'abord, je tiens à exprimer un immense remerciement à Sjoerd Wartena, pour avoir inspiré la naissance de Terre de liens, mais aussi pour sa patience, son opiniâtreté et sa militance qui quotidiennement ont guidé nos actions.

Je tiens aussi à saluer l'investissement des administrateurs de Terre de liens et tout particulièrement, Daniel Martel, Nicolas Bihan et Mathieu Lancry qui ont cru en cet ouvrage et en sa nécessité.

Il ne faut pas oublier :

- Elsa Vidon, salariée de Terre de liens pour son travail de recueil des témoignages,
- Thierry Mignot pour sa participation au projet et pour ses écrits,
- Serge Mevrel, pour ses conseils judicieux en mise en page, édition et graphisme,
- Brigitte Biche, pour ses relectures et ses conseils avisés,
- Franck Fiat, pour ses illustrations,
- Dominique Peyre de l'association Avenir.

Mais surtout, un grand merci à tous les groupes qui ont bien voulu témoigner de leurs expériences et apporter leurs encouragements.

Jérôme Deconinck

Animateur de Relier

La création, la mise en ligne et l'édition de ce guide méthodologique ont reçu le soutien financier de plusieurs organismes :

- Le Fonds social européen (FSE) dans le cadre d'un projet EQUAL intitulé : Acor-tpe.t
- Le Conseil général du Pas-de-Calais
- Le Conseil général du Nord
- La Draf du Nord-Pas-de-Calais
- Le Conseil général du Nord





Rejoignez «Terre de liens»

Pour **venir en aide aux projets d'acquisition et de gestion collective de foncier**, Terre de liens a **besoin de votre soutien**. Plus nous serons **solidaires dans cette aventure collective**, plus il y aura d'installations permises par la création de collectifs fonciers ! Nous vous proposons **plusieurs formules de soutien** :

l'adhésion à l'association et la souscription au fonds associatif.

Bulletin(s) à retourner à : Terre de liens – 10, rue Archinard – 26 400 Crest,
accompagné(s) d'un chèque du montant de votre adhésion ou/et de votre participation
au fonds de soutien associatif, établi à l'ordre de « Terre de liens ».



Adhésion

NomPrénomStructure
Adresse
TéléphoneFaxEmail
Site

☐ J'adhère à « Terre de liens » en tant que :

☐ **Structure porteuse de foncier** (cotisation équivalente à 1‰ du capital social, dans la limite de 150 € – indiquez ci-après le montant de votre cotisation€)

☐ **Association** ou autre **personne morale** (cotisation minimum 30 € ou cotisation normale 50 € – indiquez ci-après le montant de votre cotisation€)

☐ **Individu 20 €**

☐ **Soutien** (cotisation 80 €, 150 € ou autre – indiquez ci-après le montant de votre cotisation€)

☐ Je désire recevoir par mail les informations du réseau

☐ Je souhaite apporter mon expérience et mon histoire, en matière de foncier collectif, au réseau Terre de liens

Date Signature

Le **fonds associatif** de Terre de liens vient **renforcer les réserves de l'association**, donc son fonds de roulement : il permet d'**éviter de recourir aux banques** pour faire face aux **difficultés structurelles de trésorerie**. Somme affectée pour une **durée déterminée**, le dépôt associatif **assure au dépositaire la reprise de son bien selon les modalités prévues dans une convention**.



Participation au fonds associatif

NomPrénomStructure
Adresse
TéléphoneFaxEmail
Site

☐ Je souhaite souscrire au fonds associatif de « Terre de liens ». Je dépose une somme de :€,
pour une durée de :

☐ 2 ans ☐ 5 ans ☐ 10 ans ☐ 99 ans ☐ Autre (préciser la duréeans)

☐ Je désire un reçu fiscal – Quelle que soit la durée choisie, je recevrai une convention de dépôt au fonds associatif.

☐ Je désire recevoir au préalable une convention de dépôt au fonds associatif

☐ Je souhaite recevoir par mail les informations du réseau

Date Signature

L'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti

Guide méthodologique, juridique et financier

Notre association, *Terre de liens* et les associations avec lesquelles nous sommes en réseau travaillent depuis plusieurs années sur la question de l'accès au foncier. Elles accompagnent des personnes ou des collectifs qui s'installent en milieu rural pour y créer leur activité.

Il peut s'agir d'expériences purement agricoles, mais aussi de projets agri-ruraux qui associent accueil et hébergement touristiques, lieu de création ou résidence artistique, activités artisanales ou éducatives... C'est ce dynamisme du monde rural qui rend nos territoires vivants, vivables et actifs.

Pourtant, l'accès au foncier, bâti ou non, constitue toujours un frein majeur à l'installation.

Pour remédier à ces difficultés, l'achat collectif de foncier est possible. C'est un moyen de redonner à la société, aux paysans et aux paysannes et à l'ensemble des acteurs et actrices ruraux une certaine maîtrise de l'usage de la terre et de leur patrimoine bâti.

Ce guide, fruit d'une écriture collective, s'appuie sur des expériences pratiques de collectifs fonciers et des réseaux qui les ont accompagnés. Il veut être un guide de sensibilisation, alliant des conseils pratiques et méthodologiques.

- Vous accompagnez des personnes qui souhaitent s'installer en agriculture ou sur d'autres activités en milieu rural ?
- Vous avez vous-même un projet d'installation ?
- Vous souhaitez aider un nouveau paysan à s'installer ?
- Vous êtes simplement curieux de cette forme d'accès au foncier ?

Vous trouverez dans ce guide les réponses aux questions que vous vous posez sur les différents aspects de l'acquisition et de la gestion collective du foncier.



Édité par *Terre de Liens*

www.terredeliens.org – animation@terredeliens.org

Terre de Liens – 10 rue Archinard – 26400 Crest

Tél. 04 75 59 69 35 – Fax : 04 75 25 60 86