



# COOPÉRATIVES ET FONCIER

ÉDITION 2016



### AVERTISSEMENT

L'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2016. Ces dispositions sont susceptibles de modifier certains développements du présent guide. N'hésitez pas à vous adresser à vos fédérations pour en savoir plus.

Ce document est le fruit du travail de la Confédération des Coopératives Vini-  
coles de France (CCVF) et de Coop de France dans le cadre de l'action « La  
coopérative, acteur du renouvellement de la population agricole sur les terri-  
toires » du programme de développement de Coop de France. À ce titre, il a  
bénéficié du financement du compte d'affectation spéciale « Développement  
agricole et rural » (CASDAR).

Ont rédigé cet ouvrage :

- Camille Auguste (Fédération des coopératives viticoles de la Champagne),
- Hélène Basset (Fédération des caves coopératives du Var),
- Frédéric Cordier (Coop de France Alpes-Méditerranée),
- Laurent Cutzach (Coop de France Languedoc-Roussillon),
- Maître Jean-Pierre Haubre (notaire à Cotignac - Var)
- Alexandrine Legras-Populus (Fédération des coopératives viticoles de la  
Champagne),
- Étienne Louguet (Fédération des coopératives viticoles de la Champagne),
- Renaud de Montbron (Confédération des coopératives viticoles de France),
- Stéphane Neck (Association nationale de révision),
- Karine Nivet (Coop de France),
- Samuel Rochefort (Coop de France Languedoc-Roussillon),
- Dominique Saintout (Fédération des coopératives viticoles d'Aquitaine).

Ont également contribué à la réalisation de cet ouvrage (comité de relecture) :

- Cécile Filleton (Coop de France),
- Pascal Goux (Coop de France Rhône-Alpes Auvergne),
- Françoise Ledos (Coop de France Ouest),
- Stéphanie Piot (Confédération des coopératives viticoles de France),
- Éric Potié (Fédération des coopératives viticoles de la Champagne).
- Karim Zeggagh (Association nationale de révision).



Avec la contribution financière  
du compte d'affectation spéciale  
« Développement agricole et rural »

**La responsabilité du ministère de l'Agriculture, de l'agroalimentaire  
et de la forêt ne saurait être engagée.**



# Sommaire

## GLOSSAIRE

## ÉDITO

### RÔLE DE LA COOPÉRATIVE EN MATIÈRE DE FONCIER

1. Une coopérative peut-elle intervenir sur le foncier agricole ?
2. Qui peut prendre la décision d'acquérir du foncier dans une coopérative ?
3. Qu'est-ce que la notion d'opérations accessoires et annexes ?
4. Quel est le risque fiscal d'une opération hors objet ?
5. Que peut faire le HCCA face à une opération non conforme aux textes et aux règles de la coopération agricole ?<sup>15</sup>
6. Quels objectifs poursuit une coopérative qui intervient sur le foncier ?
7. Comment la coopérative peut-elle anticiper les départs à la retraite ?
8. Quels sont les points de vigilance pour la coopérative qui intervient sur le foncier agricole ?
9. Quelles clauses la coopérative peut-elle prévoir dans le règlement intérieur lorsqu'elle accompagne des associés coopérateurs dans l'achat ou l'exploitation de foncier ?
10. Quel conseil juridique peut accompagner la coopérative dans sa réflexion ?

## **EXPLOITATION EN DIRECT PAR LA COOPÉRATIVE**

11. Une coopérative peut-elle exploiter en direct du foncier ?
12. Dans quelles conditions peut-elle exploiter en direct ?
13. Une coopérative peut-elle faire une déclaration de récolte ?
14. Qu'est-ce que la coopérative de type 2 (société coopérative d'exploitation en commun) ?
15. L'entraide est-elle applicable entre la coopérative qui a sa propre exploitation et ses associés coopérateurs ?

## **EXPLOITATION PAR LES ASSOCIÉS COOPÉRATEURS**

16. Une coopérative bailleresse peut-elle louer à un associé coopérateur ?
17. Dans quelles conditions les associés coopérateurs peuvent-ils travailler les parcelles exploitées par la coopérative ?
18. Quelles sont les caractéristiques des différents baux ?
19. Qu'est-ce que le bail cessible ?
20. Existe-t-il d'autres outils juridiques que le bail ?
21. La coopérative qui met à disposition du foncier par bail rural peut-elle obliger son fermier à lui apporter ses récoltes ?
22. La coopérative peut-elle sanctionner le coopérateur en cas de non-respect des dispositions prévues au bail ?
23. Comment articuler l'engagement de l'associé coopérateur au sein de la coopérative avec la signature d'un bail rural ?

## **PORTAGE ET CLAUSES DE SUBSTITUTION**

24. La coopérative peut-elle faire du portage de foncier ?
25. Qu'est-ce qu'une clause de substitution ?

## **FILIALES**

26. La coopérative peut-elle créer des filiales pour intervenir sur le foncier agricole ?
27. Quel type de filiale la coopérative peut-elle mobiliser ?
28. Les filiales peuvent-elles être associé coopérateur et dans quelles conditions ?
29. Quel est l'intérêt d'un GFA pour une coopérative ?
30. Quels sont les différents types de GFA ?

## **SAFER / COLLECTIVITÉS PUBLIQUES**

31. Quelle participation des coopératives dans les instances de la SAFER ?
32. Qu'est-ce que le droit de préemption de la SAFER ?
33. Quelle est l'étendue du droit de préemption de la SAFER ?
34. Quelles conséquences financières d'une rétrocession par la SAFER ?
35. Quels outils sont mis à disposition par la SAFER pour aider les coopératives dans leur stratégie foncière ?
36. Quelles sont les règles d'urbanisme appliquées au foncier agricole ?
37. Comment sont établis les prix du foncier publiés annuellement par le ministère de l'Agriculture ?
38. Quelques exemples de partenariats avec les collectivités publiques

## **LA COOPÉRATIVE ET SES SALARIÉS**

- 39. En cas d'exploitation directe par une cave coopérative, les salariés de cette cave peuvent-ils travailler dans les vignes ?
- 40. En cas d'exploitation par une filiale de la coopérative, quelle convention collective est applicable aux salariés recrutés par la filiale ?
- 41. La coopérative peut-elle mettre des salariés à disposition de sa filiale pour réaliser des travaux viticoles ?

## **ASPECTS COMPTABLES ET FISCAUX DES OPÉRATIONS**

- 42. Quel est le traitement comptable, fiscal et juridique des opérations effectuées par la coopérative ?
- 43. Comment traiter fiscalement les opérations entre la coopérative et ses filiales ?
- 44. Quels frais engendrent l'acquisition de foncier pour une coopérative ?
- 45. La coopérative peut-elle utiliser ses réserves pour acheter du foncier ?

## **LE FINANCEMENT**

- 46. Comment la coopérative peut-elle financer un achat de foncier ?
- 47. Quelles aides la coopérative peut-elle mettre en place en interne ?
- 48. Dans le cadre d'un appui à un associé coopérateur, peut-on mettre en place des compensations ?
- 49. Qu'est-ce que le financement relais pour l'acquisition progressive ?

## **ANNEXE**

## **GLOSSAIRE**

- CCI Certificats coopératifs d'investissement
- BIC Bénéfices industriels et commerciaux
- CCVF Confédération des coopératives viticoles de France
- CFE Centre de formalités des entreprises
- CLAF Commission locale d'aménagement foncier
- CVI Casier viticole informatisé. Fichier informatique géré par les Douanes. Chaque exploitation vitivinicole y est répertoriée via un numéro d'identification.
  
- DDTM Direction départementale des territoires et de la mer
- EPCI Établissement public de coopération intercommunale
- GAEC Groupement agricole d'exploitation en commun
- GFA Groupement foncier agricole
- HCCA Haut Conseil de la coopération agricole
- MSA Mutualité sociale agricole
- PAC Politique agricole commune
- PAEN Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
  
- PLU Plan local d'urbanisme
- POS Plan d'occupation des sols
- RCS Registre du commerce et des sociétés
- RDI Répertoire départ installation
- SAFER Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural
- SCIC Société coopérative d'intérêt collectif
- SCoT Schéma de cohérence territoriale
- SMI Surface minimum d'installation
- TMO Taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées
  
- TNA Tiers non associés
- ZAD Zone d'aménagement différé
- ZAP Zone agricole protégée

## ÉDITO



**Michel Prugue**  
Président de Coop de France



**Boris Calmette**  
Président de la CCVF

### L'accès au foncier, un enjeu majeur des coopératives

Le foncier est un élément central de la vie agricole et donc de la vie coopérative. Or, tous les dix ans, l'équivalent d'un département français est soustrait à la surface agricole française. Aujourd'hui le foncier se fait de plus en plus rare. Et, de fait, il est de plus en plus cher.

Les causes sont multiples et l'on pointe du doigt le plus souvent l'étalement urbain et la spéculation foncière. Quelles que soient les causes, elles produisent un effet unanime et transverse à toutes les productions: les jeunes agriculteurs peinent de plus en plus à s'installer dans une activité agricole par nature gourmande en capitaux. De leur côté, les coopératives éprouvent parfois de véritables difficultés pour assurer un renouvellement des générations de leurs associés et assurer le maintien de leur potentiel de production.

C'est souvent dans un contexte inédit que naissent les solutions les plus créatives. Et face à cette problématique, les caves coopératives sont devenues depuis quelques années un laboratoire d'idées pour accompagner le renouvellement des générations. Au fil des projets et des montages innovants, les coopératives sont devenues un véritable acteur œuvrant pour l'installation des jeunes. Elles leur montrent que la coopération est un choix économique, mais aussi un choix de société: s'engager dans une coopérative, c'est entrer dans un projet collectif durable, qui porte des valeurs humaines fortes.

## ÉDITO

Ce guide a pour objectif d'accompagner les coopératives confrontées à cette problématique et qui s'interrogent sur les outils à leur disposition.

Cet ouvrage est donc le fruit de réflexions et d'expériences mises en œuvre sur le terrain. Les sujets sont systématiquement envisagés sous deux angles parfaitement complémentaires: la faisabilité juridique, eu égard à la spécificité du droit coopératif, et le financement de l'accès au foncier. Ils se déclinent au travers d'une cinquantaine de questions-réponses, que nous avons souhaitées les plus pédagogiques possibles. Au-delà de ce guide, les fédérations de coopératives accompagneront les entreprises dans la mise en œuvre de leurs projets sur le terrain.

Les coopératives font preuve d'innovation dans les démarches qu'elles initient, ce qui atteste de leur capacité à aller de l'avant et à se projeter dans l'avenir. Elles trouveront dans ce guide les éléments pour poursuivre dans cette voie.

[RETOUR AU SOMMAIRE](#)



# Rôle de la coopérative en matière de foncier

## 1. UNE COOPÉRATIVE PEUT-ELLE INTERVENIR SUR LE FONCIER AGRICOLE ?

En tant que société dotée de la pleine capacité juridique, une coopérative peut acquérir du foncier à des fins de production agricole. Cependant, l'acquisition de foncier ne relevant pas directement de l'objet social d'une coopérative, ces opérations devront rester accessoires par rapport à l'objet principal.

Outre ce caractère accessoire, le HCCA<sup>1</sup> considère que l'acquisition de biens fonciers par une coopérative agricole doit :

- répondre à une motivation professionnelle,
- ne pas avoir de caractère spéculatif,
- porter sur des biens ayant un rapport direct avec l'objet de la coopérative.

La coopérative pourra soit exploiter en direct, soit donner en location le foncier acquis.

---

1. Haut Conseil de la coopération agricole.

Concernant la question du portage temporaire (acquisition de foncier pour le revendre aux associés), le HCCA recommande que la coopérative ait recours à une société filiale. (Cf. question n° 3)

## 2. QUI PEUT PRENDRE LA DÉCISION D'ACQUÉRIR DU FONCIER DANS UNE COOPÉRATIVE ?

Cette décision relève de la compétence du conseil d'administration, sauf dispositions statutaires réservant expressément ce pouvoir à l'assemblée générale (article 29-3 des statuts).

Le HCCA recommande que la décision d'acquérir du foncier agricole fasse l'objet d'un débat approfondi au sein du conseil d'administration qui devra notamment évoquer les points suivants :

- définition des objectifs poursuivis ;
- limites que la coopérative se fixe (proportion, durée, etc.) ;
- conséquences sur le modèle économique de la coopérative ;
- communication avec les associés coopérateurs.

Le HCCA recommande également que le conseil d'administration donne aux associés une information précise et détaillée sur ces questions, dans son rapport à l'assemblée générale.

## 3. QU'EST-CE QUE LA NOTION D'OPÉRATIONS ACCESSOIRES ET ANNEXES ?

Pour définir la notion d'opérations accessoires et annexes, dans le cas particulier de l'acquisition de foncier par une coopérative agricole, le HCCA retient le seuil de 20 % défini par rapport à un critère fonction du secteur d'activité :

- **production végétale** : la surface de foncier agricole détenu par la coopérative agricole par rapport à la surface totale des exploitations agricoles exploitées par ses associés coopérateurs ;
- **production animale** : le cheptel détenu par la coopérative agricole par rapport au cheptel total détenu par ses associés coopérateurs ;
- **autres productions** (ruches pour le miel, œillets pour les marais salants...).

Ainsi, à titre d'exemple, en viticulture, la surface de foncier détenue par la cave coopérative ne doit pas représenter plus de 20 % de la surface des exploitations engagées par les associés coopérateurs.

#### **4. QUEL EST LE RISQUE FISCAL D'UNE OPÉRATION HORS OBJET ?**

Les exonérations fiscales dont bénéficient les sociétés coopératives agricoles sont subordonnées au respect des dispositions légales et réglementaires qui les régissent.

À défaut, la coopérative est soumise à l'impôt sur les sociétés sur l'ensemble des résultats dégagés, dans les conditions de droit commun.

#### **5. QUE PEUT FAIRE LE HCCA FACE À UNE OPÉRATION NON CONFORME AUX TEXTES ET AUX RÈGLES DE LA COOPÉRATION AGRICOLE ?**

Le HCCA a, parmi ses missions, celle de veiller au respect des textes et des règles de la coopération agricole et de délivrer et retirer l'agrément des coopératives. Une des sections qui le compose est chargée plus spécifiquement de ce contrôle de conformité. Il s'agit de la « section de la révision ».

La révision coopérative consiste à vérifier la conformité de l'organisation et du fonctionnement des coopératives agricoles et de leurs unions, aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents.

Ce contrôle est réalisé par des réviseurs salariés de fédérations agréées pour la révision.

Dans le volet « analyse des risques », le réviseur s'assure de l'existence et de la mise en œuvre de moyens d'information des risques potentiels à l'égard des administrateurs pour leur permettre de prendre des décisions adéquates. Ainsi, en relation avec les projets fonciers des coopératives agricoles, le réviseur va recenser les risques afférents (risques financiers, risques spécifiques aux statuts de la coopérative agricole, risques liés aux prises de participations dans des filiales...) et analyser la manière dont les administrateurs les apprécient.

## RÉVISION COOPÉRATIVE, LES CAS DE DÉCLENCHEMENT

La révision des coopératives agricoles était obligatoire dans des cas limitativement énumérés et liés :

- à certains événements affectant la coopérative agricole et considérés comme étant des situations à risques au regard du respect des droits des associés et des règles, textes et principes de la coopération agricole : les opérations de restructuration, la revalorisation du capital social (dérogation légale au principe d'impartageabilité des réserves). La révision est alors ponctuelle et liée à l'événement ;
- au fait pour la coopérative de déroger à l'exclusivisme du sociétariat dans ses statuts, c'est-à-dire de prévoir la possibilité de réaliser des opérations avec les tiers. La révision est alors effectuée régulièrement, au minimum tous les cinq ans, et aucun seuil n'est requis.

Avec la réforme de la loi dite « ESS » (Économie sociale et solidaire) et sans remettre en cause les cas de révision existants cités ci-dessus, la coopérative agricole est soumise, désormais, à une obligation de révision régulière, au minimum tous les cinq ans.

Toutefois, seules sont soumises à cette révision

obligatoire les coopératives qui dépassent, à chaque clôture de deux exercices consécutifs, les seuils ci-dessous, pour deux des trois critères suivants :

- 50 pour le nombre moyen d'associés ;
- 2 000 000 € pour le montant hors taxes du chiffre d'affaires ;
- 1 000 000 € pour le total du bilan.

D'autres cas de déclenchement de la révision coopérative sont prévus. Ainsi, la révision doit être réalisée au terme de trois exercices déficitaires, sous-entendu consécutifs, et lorsque les pertes d'un exercice s'élèvent à la moitié au moins du montant le plus élevé atteint par le capital social de la coopérative. De même, la révision est de droit lorsqu'elle est demandée par le dixième au moins des associés, le tiers des administrateurs, le Haut Conseil de la coopération agricole, le ministre chargé de l'Économie sociale et solidaire ou le ministre de l'Agriculture.

La révision des coopératives agricoles est également un outil d'amélioration des pratiques de la gouvernance au service du conseil d'administration de la coopérative.

## 6. QUELS OBJECTIFS POURSUIT UNE COOPÉRATIVE QUI INTERVIENT SUR LE FONCIER ?

L'installation et l'accompagnement des jeunes doivent être considérés comme une des missions stratégiques de la coopérative. En effet, l'objectif principal est d'assurer la pérennité de la coopérative et de ses adhérents. Dans ce cadre, l'acquisition de foncier peut permettre :

- d'installer un nouvel exploitant ;
- de favoriser le maintien et le développement des exploitations des associés coopérateurs ;
- d'acquérir du foncier à vocation stratégique pour la coopérative (expérimentations, cru particulier, réserve foncière, etc.).

## 7. COMMENT LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE ANTICIPER LES DÉPARTS À LA RETRAITE ?

La coopérative doit se donner les moyens de bien connaître ses associés coopérateurs, leur âge, leur exploitation, leurs projets.

La coopérative est également un lieu d'information privilégié et d'échanges pour les coopérateurs. Il est ainsi facile d'imaginer qu'elle puisse faire le lien entre les associés coopérateurs proches de la retraite et ceux nouvellement installés ou en cours d'installation.

Elle peut également faire réaliser des enquêtes d'aide à la transmission, où des conseillers agricoles sensibilisent les exploitants de plus de 55 ans aux solutions existantes pour faciliter les transmissions des exploitations.

### LE RÉPERTOIRE DÉPARTEMENTAL À L'INSTALLATION

Tout exploitant agricole a l'obligation d'informer l'autorité administrative – mutualité sociale agricole (MSA) – en déclarant son intention de cesser son activité agricole et ce, dans les trois ans au moins avant son départ en retraite. Il est ainsi créé dans chaque département un répertoire à l'installa-

tion, chargé de faciliter les mises en relation entre cédants et repreneurs. Ledit répertoire est nommé « Répertoire départemental à l'installation » (RDI). Il est conseillé de mettre en place une commission au sein de la coopérative afin de tenir à jour ce RDI et ainsi d'anticiper les reprises.

## 8. QUELS SONT LES POINTS DE VIGILANCE POUR LA COOPÉRATIVE QUI INTERVIENT SUR LE FONCIER AGRICOLE ?

Les points sur lesquels la coopérative doit être attentive relèvent des domaines politique, juridique et économique.

### Aspects politiques

Le HCCA recommande que la décision d'acquérir du foncier agricole, comme toute décision d'investissement, fasse l'objet d'un débat appro-

fondi au sein du conseil d'administration afin de parvenir à une décision construite, lisible et partagée.

À ce titre, les points suivants sont essentiels dans la réflexion du conseil :

- définition des objectifs poursuivis ;
- limites que la coopérative se fixe en la matière, que ce soit en proportion de sa collecte ou dans le temps ;
- conséquences sur le modèle économique de la coopérative ;
- communication avec les associés coopérateurs sur cette politique.



### RECOMMANDATIONS

**Il est recommandé que le conseil d'administration informe, de façon précise et détaillée dans son rapport à l'assemblée générale, de la situation de la coopérative en la matière.**

**Il est recommandé que toute acquisition de foncier agricole ou d'exploitation agricole par une coopérative fasse l'objet d'une concertation entre les différents acteurs locaux afin de respecter les équilibres territoriaux, les coopératives n'ayant pas vocation à se substituer à leurs associés coopérateurs.**

### ATTENTION AU RESPECT DU PRINCIPE D'ÉGALITÉ DE TRAITEMENT ENTRE LES COOPÉRATEURS

Le fait pour une coopérative d'aider une catégorie d'associés coopérateurs plutôt qu'une autre, par exemple « les jeunes », constitue une discrimination positive.

Trois conditions sont nécessaires de manière à justifier un traitement différencié des associés coopérateurs :

- la différence de traitement doit répondre à une différence de situation objective et rationnelle ;
- la différence de situation doit être suffisamment nette pour justifier une différence de traitement ;
- la différence de traitement doit être proportionnée à la différence de situation ainsi qu'au but recherché.

Ainsi, les conditions fixées par l'article D. 343-4 du code rural et de la pêche maritime sur les conditions d'octroi des aides publiques aux jeunes agriculteurs peuvent être prises en exemple. Ces critères peuvent être également : l'amortissement des investissements de démarrage en prenant en compte les charges exceptionnelles engagées lors de l'installation, etc.

Les critères doivent être objectifs, connus de tous et approuvés par le conseil d'administration.

## Aspects juridiques

Afin de respecter le cadre statutaire de la coopération agricole, l'acquisition de biens fonciers :

- doit répondre à une motivation professionnelle ;
- ne doit pas avoir de caractère spéculatif ;
- doit rester accessoire ;
- doit porter sur des biens ayant un rapport direct avec l'objet de la coopérative.

Le HCCA apprécie la notion d'accessoire par rapport à un critère qui est fonction du secteur d'activité (cf. question n° 3).



### RECOMMANDATIONS

#### **DANS LE CAS DE L'ACQUISITION DE FONCIER PAR LA COOPÉRATIVE EN VUE DE LE LOUER À SES ASSOCIÉS COOPÉRATEURS**

Les locations conclues par une coopérative sur des biens fonciers qu'elle a acquis sont possibles et ce, afin de maintenir le tissu agricole et rural et d'assurer la pérennité des exploitations de ses associés coopérateurs. Ce schéma écarte toute démarche spéculative.

Il est recommandé une valorisation dans les mêmes conditions des apports de production (principe d'équité).

Le maintien des apports issus des parcelles financées par la coopérative est le principal point de vigilance. Cette question doit obligatoirement faire l'objet d'une expertise approfondie et circonstanciée.

#### **DANS LE CAS OÙ LA COOPÉRATIVE AGRICOLE EXPLOITE POUR SON PROPRE COMPTE**

Il est impératif que les coopératives désireuses d'exploiter pour leur propre compte remplissent les conditions d'exercice d'une telle activité et obtiennent une autorisation administrative d'exploiter.

#### **DANS LE CAS D'ACQUISITION DE FONCIER PAR LA COOPÉRATIVE POUR LE RÉTROCÉDER À SES ASSOCIÉS COOPÉRATEURS**

Le HCCA recommande de recourir à d'autres montages juridiques en lien avec les acteurs territoriaux (SAFER, collectivités, financeurs, etc.).

## Aspects économiques

La coopérative qui intervient sur le foncier agricole doit s'assurer que le projet est solide économiquement pour l'associé coopérateur concerné, mais également pour la coopérative elle-même.

Par exemple, le principal risque, qui semble difficile à appréhender, est que l'exploitant qui bénéficie d'un programme de portage foncier sur une période relativement longue – 12, 15 voire 20 ans –, renonce à cette acquisition à terme, en invoquant par exemple les motifs suivants :

- valeur d'acquisition trop importante par rapport aux rémunérations futures ;
- graves problèmes de santé ;
- problèmes familiaux qui conduisent l'exploitant à arrêter son activité.

Les capacités de rachat du foncier à terme sont généralement basées sur la rémunération actuelle de l'associé coopérateur et sur l'estimation du foncier à la valeur actuelle. Cela se traduit donc le plus souvent par des promesses croisées d'achat et de vente stipulant un prix évalué selon les conditions actuelles du marché mais dont l'effet juridique ne se produira que bien plus tard.

Dans l'hypothèse d'une réduction significative de la rémunération de l'associé coopérateur (crise du marché viticole) ou d'une dépréciation significative du foncier, l'exploitant ne serait plus en mesure d'honorer ses engagements. En pareille situation, l'opération de portage du foncier par la coopérative révèle son risque « économique » puisque la coopérative se trouverait alors avec du foncier « excédentaire » voire surévalué suite à une dépréciation.

Une analyse économique objective et rationnelle de tout projet est donc indispensable, la décision devant tenir compte de nombreux paramètres :

- une santé financière suffisante, les investissements dans la stratégie foncière ne devant pas gêner la coopérative dans le remboursement des autres investissements prioritaires relatifs à l'objet principal ;
- du rendement agronomique, du prix du foncier, du revenu par hectare ;
- de la désignation ou non de repreneurs potentiels ;
- de la mobilisation des moyens financiers disponibles de la coopérative (montant/durée et calcul du risque) ;
- des garanties et sûretés offertes par les parties au contrat.

## 9. QUELLES CLAUSES LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE PRÉVOIR DANS LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR LORSQU'ELLE ACCOMPAGNE DES ASSOCIÉS COOPÉRATEURS DANS L'ACHAT OU L'EXPLOITATION DE FONCIER ?

Le règlement intérieur peut prévoir la possibilité d'accompagner des associés coopérateurs dans le cadre d'installation, de développement d'exploitation par achat de foncier ou de prise en fermage/métayage. Le règlement intérieur rappellera les enjeux du foncier pour la coopérative et notamment les dispositifs d'accompagnement mis en œuvre, les critères de sélection des viticulteurs aidés et les modalités de résolution des litiges.



### RECOMMANDATION

**Attention à ne pas obérer les capacités de la coopérative par ces actions de financement d'installation ou de développement d'exploitation. La coopérative ne doit pas perdre de vue l'exercice de son activité principale.**

## 10. QUEL CONSEIL JURIDIQUE PEUT ACCOMPAGNER LA COOPÉRATIVE DANS SA RÉFLEXION ?

La spécificité et la technicité du droit coopératif exigent de s'adresser à des professionnels rompus aux problématiques. À ce titre, les fédérations locales de coopératives et les fédérations régionales de Coop de France sont un relais essentiel dans la mise en œuvre d'une réflexion stratégique de sécurisation des apports et de réflexions autour de l'accès au foncier. Les montages capables de répondre aux objectifs de chaque cave exigent des analyses fines et des réponses adaptées. Aidées par leurs partenaires les notaires, les banques..., par les chambres d'agriculture, par les SAFER et les centres de gestion, les fédérations sont en mesure d'orienter et d'illustrer les montages possibles. De nombreux exemples existent d'ores et déjà, répondant chacun à une situation spécifique.

Les notaires peuvent aussi utilement être consultés. (Cf. question n° 18-2)



# Exploitation en direct par la coopérative

## 11. UNE COOPÉRATIVE PEUT-ELLE EXPLOITER EN DIRECT DU FONCIER ?

La coopérative peut acquérir et exploiter du foncier agricole en direct afin de réaliser les activités mentionnées par son objet social. Elle peut le faire sur des exploitations qu'elle détient en propre ou qu'elle a louées.

## 12. DANS QUELLES CONDITIONS PEUT-ELLE EXPLOITER EN DIRECT ?

La coopérative peut exploiter en direct lorsque cela présente un intérêt collectif, qu'elle le fait de manière accessoire et qu'elle est en règle avec le contrôle des structures. (Cf. question n° 3)

Les coopératives désireuses d'exploiter pour leur propre compte doivent remplir les conditions d'exercice d'une telle activité et en particulier obtenir une autorisation administrative d'exploiter.

(Cf. les recommandations du HCCA en annexe du présent guide)

RETOUR AU SOMMAIRE

### 13. UNE COOPÉRATIVE PEUT-ELLE FAIRE UNE DÉCLARATION DE RÉCOLTE ?

Dès lors que la coopérative est exploitante et produit des raisins, elle répond à la définition du récoltant donnée par le règlement (CE) n° 436/2009<sup>1</sup>. Elle doit donc déposer une déclaration de récolte.

### 14. QU'EST-CE QUE LA COOPÉRATIVE DE TYPE 2 (SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'EXPLOITATION EN COMMUN) ?

La société coopérative agricole d'exploitation en commun a pour objet « la mise en valeur des exploitations de ses associés ou de celles qui lui auront été louées ou qui lui appartiendront en propre. Elle effectuera ou facilitera toutes les opérations concernant la production, la transformation et la vente des produits agricoles provenant exclusivement de ces exploitations ».

L'engagement des coopérateurs n'est pas un engagement d'apport de produit mais un engagement de travail.

Ainsi l'associé coopérateur s'engage à participer aux diverses activités de la coopérative et souscrit des parts sociales en fonction d'un nombre d'heures de travail déterminé par les statuts.

L'objectif est évidemment de mutualiser les coûts mais surtout de se ménager des marges de manœuvre en termes d'organisation du travail d'exploitation, vitales dans un environnement définitivement incertain (absence de repreneur, absence de financement bancaire classique...). C'est dans ce cadre que sont apparues de nouvelles formes d'exploitations agricoles dans lesquelles les viticulteurs conduisent ensemble une partie de leurs activités de vigneron.

### Les conditions requises pour être associé d'une telle structure

Cette particularité permet l'entrée en cave d'une catégorie d'associés n'ayant pas d'accès direct au foncier. La coopérative doit compter au moins 7 et au plus 50 associés coopérateurs, qui devront être des per-

---

1. Récoltants: personnes physiques ou morales ou groupements de ces personnes qui produisent des raisins.

sonnes physiques ou morales ayant une activité agricole correspondant à l'objet social de la coopérative ou des ouvriers agricoles.

## La rémunération des associés

La rémunération est basée sur le travail effectué par l'associé coopérateur. Celui-ci sera le plus souvent lié par un contrat de travail. À cette rémunération peuvent s'ajouter des ristournes.

La répartition de ristournes entre les associés coopérateurs se fera proportionnellement à la valeur du travail qu'ils ont fourni au cours de l'exercice.

## 15. L'ENTRAIDE EST-ELLE APPLICABLE ENTRE LA COOPÉRATIVE QUI A SA PROPRE EXPLOITATION ET SES ASSOCIÉS COOPÉRATEURS ?

L'entraide est une forme simple et traditionnelle de travail en commun. Elle se définit juridiquement comme un échange de services agricoles entre des personnes ayant la qualité d'exploitant agricole (qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales).

La coopérative qui exploite en direct a la qualité d'exploitante agricole. Les règles d'entraide s'appliquent donc entre la coopérative et ses associés coopérateurs.

L'entraide revêt trois caractères :

- elle se base sur un échange de services : les prestations ne doivent faire l'objet d'aucun paiement ;
- l'échange doit être réciproque : la prestation est exécutée en contrepartie d'une autre prestation ou dans la perspective de recevoir une aide ;
- l'échange doit être équivalent : il ne doit créer aucun bénéfice pour l'une des parties.

Le service rendu doit être de nature agricole. Il doit s'agir de travaux agricoles proprement dits ainsi que des tâches annexes que les agriculteurs accomplissent habituellement pour la bonne marche de leur exploitation.

En raison du principe d'équité, la coopérative doit valoriser les apports de production de l'associé coopérateur lié à la coopérative par un contrat d'entraide dans les mêmes conditions que ceux des autres associés coopérateurs.



# Exploitation par les associés coopérateurs

## 16. UNE COOPÉRATIVE BAILLERESSE PEUT-ELLE LOUER À UN ASSOCIÉ COOPÉRATEUR ?

Une cave coopérative qui possède du foncier peut donner ces biens à exploiter à des associés coopérateurs. La cave devra se donner les moyens de s'assurer que les récoltes seront bien livrées à la coopérative, et les vignes entretenues. Il s'agit d'un bien collectif.

Il existe différents schémas pour permettre à des associés coopérateurs d'exploiter des parcelles détenues par la coopérative.

**Location (fermage ou métayage).** Les locations conclues par une coopérative sur des biens fonciers qu'elle a acquis sont possibles et ce afin de maintenir le tissu agricole et rural et d'assurer la pérennité d'exploitations de ses adhérents. Ce schéma écarte toute démarche spéculative.

Pour le choix du bail, la coopérative veillera à ce que la livraison des apports soit garantie pendant la durée de la mise à disposition du foncier.

À ce titre, le bail cessible apporte une sécurité juridique à la coopérative. (Cf. question n° 19). D'autres outils juridiques sont listés question 20.



**RECOMMANDATION**

**Le HCCA recommande de respecter certaines règles :**

- la rédaction d'un contrat de bail entre la coopérative bailleuse et l'associé coopérateur locataire ;
- la perception par la coopérative d'un loyer de l'associé coopérateur.

**En raison du principe de l'équité, les apports de production de l'associé coopérateur locataire sont valorisés dans les mêmes conditions que ceux des autres associés coopérateurs.**

## **17. DANS QUELLES CONDITIONS LES ASSOCIÉS COOPÉRATEURS PEUVENT-ILS TRAVAILLER LES PARCELLES EXPLOITÉES PAR LA COOPÉRATIVE ?**

Dans le cadre d'une convention, la coopérative confie l'exploitation des parcelles à un ou plusieurs associés coopérateurs, qui interviennent en tant que **prestataires de services**, avec leur propre matériel. Au regard de la réglementation vitivinicole, la cave reste l'exploitant, et devra prendre un numéro CVI particulier (catégorie 1).

Dans le cadre de cette prestation de service, la plus grande vigilance est recommandée afin de ne pas engager la responsabilité de la coopérative. En effet, en sa qualité de donneur d'ordre, la coopérative est coresponsable du respect de la réglementation applicable à la prestation convenue.

À ce titre, devront notamment être fournis à la coopérative au moment de la signature du contrat de prestation :

- Dans tous les cas :
  - une attestation de fourniture des déclarations sociales et de paiement des cotisations et contributions de sécurité sociale dite « attestation de vigilance » de moins de 6 mois émanant de la MSA. La coopérative doit s'assurer de l'authenticité de cette attestation auprès de la MSA. Une nouvelle attestation est à demander tous les 6 mois jusqu'à la fin de l'exécution du contrat ;
  - une attestation d'assurance accident et responsabilité civile entreprise ;
  - la copie du certificat d'apporteur/distributeur de produits phytosanitaires si le présent contrat porte sur ce type de prestations.
- Lorsqu'une immatriculation au Registre du commerce et des sociétés

tés (RCS) ou une inscription au Centre de formalités des entreprises (CFE) agricoles est obligatoire :

- un extrait d'inscription au RCS en qualité d'entrepreneur de travaux agricoles (Kbis) datant de moins de trois mois, ou le récépissé d'inscription au CFE agricoles ;
- Au cas où le prestataire interviendrait avec ses salariés :
  - la liste nominative des salariés employés par le prestataire et soumis à autorisation de travail. Cette liste doit préciser pour chaque salarié sa date d'embauche, sa nationalité ainsi que le type et le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail.

### **UNE COOPÉRATIVE PRENEUSE PEUT-ELLE SOUS-LOUER À UN ASSOCIÉ COOPÉRATEUR ?**

En matière de baux ruraux, il est interdit pour le fermier de sous-louer les terres comprises dans son bail. Le principe étant d'ordre public, il est impossible d'y déroger. La sous-location est une cause de résiliation du bail.

## **18. QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DES DIFFÉRENTS BAUX ?**

Une coopérative qui souhaite louer à un associé coopérateur des parcelles qui lui appartiennent a le choix entre plusieurs types de baux.

### **Les baux soumis au statut du fermage**

Dans l'objectif de protéger le preneur, le statut du fermage est un statut très encadré qui peut être contraignant pour le bailleur.

### **Le bail à ferme, le bail rural de droit commun**

Le bail rural est le contrat par lequel un propriétaire agricole met à disposition d'un exploitant agricole des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte (appelé « bail à métayage »).

La durée du bail à ferme ne peut être inférieure à 9 ans. En revanche, les parties ont toute liberté pour conclure un bail d'une plus longue durée. Contrairement au droit commun, l'arrivée du terme ne met pas fin au lien contractuel. En effet, le preneur a un droit au renouvellement du bail à son échéance par tacite reconduction aux mêmes clauses et conditions que le bail initial. Le bail peut donc perdurer pendant de nombreuses années.

À l'expiration du bail, le bailleur peut soit négocier avec le preneur la modification de certaines clauses et conditions du bail, soit faire délivrer un congé pour s'opposer à ce renouvellement (sous conditions limitatives).

Le principe étant le renouvellement automatique, les causes de non-renouvellement sont limitées et très encadrées (agissements fautifs du preneur, la reprise pour exploiter...).

Le prix du bail est strictement encadré par la loi : il est établi en fonction de la durée du bail, d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué. Ce loyer est compris entre un minima et un maxima fixés par arrêté préfectoral. Il ne doit pas dépasser de plus de 10 % le maxima.

### Les baux à long terme

Le bail rural à long terme est un type particulier de bail à ferme qui garantit au preneur une exploitation durable sur les biens loués.

Le bail à long terme est conclu, en principe, pour une durée initiale d'au moins 18 ans. Mais le code rural et de la pêche maritime prévoit aussi des baux d'une durée initiale plus longue. Les parties peuvent en effet convenir d'un bail à long terme de 25 ans au moins.

Le bail de 18 ans est à rapprocher du bail de 9 ans dans la mesure où les conditions de sortie du bail sont les mêmes. Le bail de 18 ans se renouvelle automatiquement par périodes de 9 ans.

Le bail de 25 ans est, quant à lui, un bail qui présente un avantage essentiel : il prend fin à son terme sans qu'il y ait besoin de délivrer un congé, à condition que cela ait été clairement indiqué lors de la conclusion du bail. On peut également prévoir un long préavis. Dans les deux cas, la fin du bail intervient sans condition.

Compte tenu de leur durée, les baux à long terme donnent souvent lieu à une majoration du loyer. Cette majoration est également fixée par arrêté préfectoral et se situe généralement aux alentours de 10 à 15 % de plus que les prix applicables au bail de 9 ans.

## Les baux non soumis au statut du fermage

### Le bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un contrat qui porte sur une terre rurale pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Les caractéristiques essentielles de ce bail sont les suivantes :

- il confère au preneur certaines prérogatives attachées à la qualité de propriétaire (construction, destruction, plantation ou arrachage...). Ainsi, il lui donne des prérogatives plus étendues que celles résultant d'un bail ordinaire. Aucune clause ne peut limiter l'usage auquel le preneur peut affecter les lieux loués ;
- les parties peuvent fixer librement le prix ;
- le preneur peut librement céder son droit au bail ou sous-louer le fond. Toute clause de l'acte restreignant ce droit de libre cession et de sous-location entraîne la requalification du bail emphytéotique en bail rural classique.

### Le bail à complant

Le bail à complant est une variété de métayage spécifique aux vignes. Le bailleur cède au preneur la jouissance d'un terrain, à la charge pour ce dernier d'y planter des vignes ou de continuer la culture si le terrain porte déjà des vignes. En contrepartie, le preneur doit livrer chaque année une part de récolte au bailleur. Ce bail a trois particularités :

- le bail à complant est en principe perpétuel. Mais il est possible pour les parties de conclure un bail pour une durée limitée ;
- la redevance due au bailleur consiste en un versement d'une part de récolte déterminée par un arrêté préfectoral ;
- à la fin du bail, un « parcellement » ou partage est réalisé aux termes duquel le propriétaire et le preneur se retrouvent chacun propriétaires de parcelles plantées.

#### LE CAS DU BAIL VERBAL

**Le bail verbal n'est pas nul. Cependant, il est inopposable aux tiers et sa preuve est difficile à établir. Il est donc vivement déconseillé à une coopérative d'utiliser ce type de bail.**

**Les différents baux qui peuvent être utilisés sont complexes. Il est vivement recommandé de consulter un juriste spécialisé pour déterminer quelle formule juridique est la plus adaptée à votre situation.**



#### RECOMMANDATION

RETOUR AU SOMMAIRE

## 18-1. POURQUOI ENREGISTRER SON BAIL ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, la formalité d'enregistrement des baux n'est plus obligatoire. La formalité de l'enregistrement est soumise au paiement d'un droit fixe de 25 € au service des impôts. Le contrat de bail doit prévoir à qui incombe le paiement du droit d'enregistrement. En général, le preneur supporte le coût de l'enregistrement du bail.



### RECOMMANDATION

**Même si la formalité d'enregistrement n'est pas imposée, il apparaît toujours utile de présenter le contrat à la formalité. L'enregistrement permet de prouver l'existence du bail dressé sous seing privé et de lui conférer une date certaine. Cela signifie que personne ne pourra contester cette date et que le contrat enregistré est « opposable aux tiers ». Concrètement, les dispositions du bail doivent être respectées par tous, y compris des personnes qui ne l'ont pas signé.**

## 18-2. POURQUOI SIGNER UN BAIL CHEZ LE NOTAIRE ?

L'acte authentique (acte passé devant notaire) est exigé :

- pour les baux de plus de 12 ans. Les baux à long terme doivent être établis par écrit. À défaut, les parties seraient soumises pour 9 ans aux clauses du bail type ;
- pour les baux d'une durée moindre mais comprenant une quittance ou une cession d'une somme équivalente à 3 ans de loyer non échues. Par exemple, le bail de 9 ans comprenant une clause déchargeant le locataire de plus de 3 ans de fermage en contrepartie de certains travaux comme la plantation des surfaces louées en vignes.

Pour les baux qui n'ont pas l'obligation d'être rédigés et signés par un notaire, l'acte authentique a plusieurs avantages :

- comme le bail enregistré, il confère « date certaine » au bail ;
- il donne au contrat de bail une force probante, c'est-à-dire que son contenu est considéré comme la réalité de ce que les parties ont voulu ;
- le bail notarié étant revêtu de la forme exécutoire, il a force de décision de justice. Concrètement, en cas de non-paiement des fermages/métayages, le propriétaire peut, après une mise en demeure de payer restée sans effet, s'adresser au juge de l'exécution afin de faire saisir les biens du preneur.

## **LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE S'IMMISCRER DANS LA RELATION BAILLEUR/FERMIER ?**

La coopérative ne doit pas s'immiscer dans la relation bailleur/fermier, elle est tiers au contrat de bail. Seul l'exploitant est associé coopérateur à la coopérative.

## **19. QU'EST-CE QUE LE BAIL CESSIBLE ?**

### **Le principe**

Le statut du fermage et du métayage impose le principe de l'incessibilité du bail rural sauf dans le cadre familial ou au profit d'une société d'exploitation agricole.

Par exception, le bail rural peut être cessible avec l'accord du bailleur ou l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux, au profit du conjoint du fermier, de son partenaire de Pacte civil de solidarité (PACS) participant ou ayant participé à l'exploitation, de son enfant majeur ou de son enfant mineur émancipé et uniquement avec l'accord du bailleur et sans recours possible au tribunal paritaire des baux ruraux, au profit d'une société d'exploitation agricole.

Naturellement, de telles règles sont d'interprétation stricte; ainsi, à titre d'exemple, un fermier ne saurait céder son bail au profit de son gendre.

### **Une nouvelle exception**

Il a été décidé d'ajouter en 2006 une nouvelle exception à l'incessibilité du bail rural en créant le bail cessible hors cadre familial.

Ce bail dit « bail cessible » connaît quelques règles spécifiques et reste soumis pour le reste au statut du fermage et du métayage.

Rédigé en la forme d'un acte authentique, le bail cessible est d'une durée initiale minimale de 18 ans et a vocation à se renouveler par périodes de 9 ans.

Dans ce bail, peut être prévu – sans obligation – le versement d'un « pas-de-porte » à l'entrée dans les lieux, c'est-à-dire une somme d'argent versée par le fermier au propriétaire bailleur pour valoriser éventuellement la conclusion de ce bail cessible.

De même qu'est possible une majoration du fermage pouvant atteindre 50 % du maximum retenu par l'arrêté préfectoral.

Comme son nom l'indique, ce bail peut être cédé à tout moment. Simple-ment, le locataire cédant devra en informer le bailleur qui ne pourra s'op-poser au transfert qu'en saisissant le tribunal paritaire des baux ruraux et avec de justes motifs.

À noter que dans le contrat de bail cessible, il peut être convenu d'un pacte de préférence au profit de la coopérative lui permettant alors, en cas de cession du bail, de reprendre le bien loué afin de conserver la maîtrise de son foncier.

Il faut aussi savoir que les droits et obligations des parties peuvent, dans une certaine mesure, être aménagés.

**Pour comprendre l'intérêt pratique que peut représenter le bail cessible, reportez-vous à la question n° 23.**

## 20. EXISTE-T-IL D'AUTRES OUTILS JURIDIQUES QUE LE BAIL ?

Dans l'objectif de maintenir son potentiel de production, la coopérative peut décider d'aider ses associés coopérateurs en leur permettant de produire sans avoir à supporter tous les investissements.

À cet effet, elle peut, comme nous l'avons vu dans les questions précédentes, acquérir des terres et les louer à ses associés coopérateurs. L'usage du bail rural présente la limite de ne pas être cohérent en termes de durée avec l'engagement d'activité de l'associé coopérateur. Pour concilier au mieux les intérêts de la coopérative et de l'exploitant agricole, trois outils juridiques peuvent être mobilisés :

- **la cession temporaire d'usufruit.** Le droit de propriété confère au titulaire, le droit d'user du bien (*usus*), d'en retirer les fruits (*fructus*) et de disposer du bien (*abusus*), c'est-à-dire le droit de le vendre, le donner ou le détruire. Les trois attributs de la propriété peuvent être portés par plusieurs personnes. En conséquence, une cave qui est propriétaire de terres peut en démembrement la propriété, conserver la nue-propriété et céder, de manière temporaire, l'usufruit à un associé coopérateur. Cet outil encore peu utilisé en agriculture mais bien connu dans d'autres secteurs, trouve tout son intérêt pour faire coïncider la durée de l'engagement de l'associé coopérateur avec l'exploitation du bien ;
- **la vente à terme.** Pour faciliter la reprise de terres, la coopérative peut acquérir des parcelles de façon transitoire pour le compte d'un

adhérent. Elle lui revend par la suite la pleine propriété de ces terres moyennant un prix payable par des échéances calculées sur les acomptes versés sur les récoltes apportées ;

- **la création d'une société d'exploitation agricole filiale de la coopérative et la conclusion d'un pacte d'associés.** Dans cette hypothèse, la cave procède à l'acquisition des parcelles au travers d'une société filiale d'exploitation, dont elle détient majoritairement les parts, et dans laquelle l'exploitant sera également associé. Le pacte d'associés prévoit le rachat progressif par l'exploitant des parts sociales de la société d'exploitation détenues par la coopérative.



**RECOMMANDATION**

**Pour adapter l'accord à votre situation, rapprochez-vous de votre conseil juridique.**

## 1. Cession temporaire d'usufruit

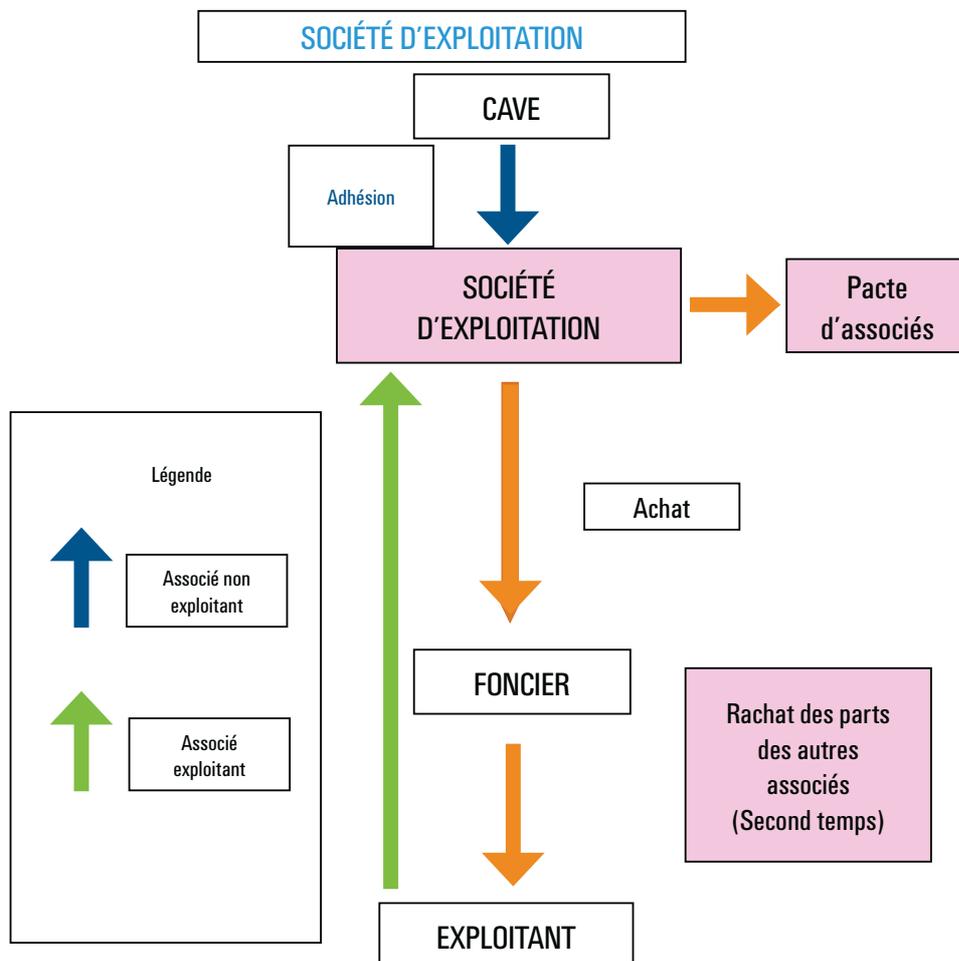
Description	<p>On parle de démembrement d'un bien lorsqu'on distingue le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les fruits d'une part et le pouvoir de disposer du bien d'autre part. Celui qui utilise le bien et en perçoit les fruits est appelé « usufruitier » (exploitant agricole), tandis que celui qui peut disposer du bien est le « nu-propriétaire » (coopérative).</p> <p>La cession temporaire d'usufruit est le contrat par lequel le propriétaire cède pour une certaine durée et moyennant une contrepartie financière, l'usufruit de terres agricoles tout en conservant la nue-propriété.</p> <p>L'usufruit peut être temporaire, c'est-à-dire convenu pour une période donnée. Le nu-propriétaire récupère alors la pleine et entière propriété au terme du délai fixé.</p> <p>Dans ce schéma, il convient d'adosser au démembrement une promesse d'achat et de vente croisée. Ainsi, à la fin de la cession temporaire d'usufruit, l'usufruitier s'engage à acheter les terres pour en devenir pleinement propriétaire.</p>
Avantages	<p>L'avantage de cette formule réside dans la dérogation au statut du fermage et par la concordance entre la durée d'engagement à la coopérative et le contrat de portage.</p>
Points de vigilance	<p>Ce type de montage pourrait être requalifié en bail rural et on arriverait alors à nouveau à la déconnexion entre les durées d'engagement d'une part et d'exploitation d'autre part. Pour l'éviter, il est conseillé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• concernant les modalités de paiement de l'usufruit temporaire : le paiement ne doit pas être à terme ou en tout cas ne doit pas être étalé sur la même durée que celle du bail rural ;</li> <li>• de ne pas avoir une durée de contrat proche de celle d'un bail (moins de 9 ans) ;</li> <li>• de proscrire tout versement d'indemnité quand l'usufruit s'éteint.</li> </ul> <p>Ces recommandations s'appuient sur un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation qui a statué le 5 janvier 2010 sur un montage équivalent et qui n'a pas requalifié la cession d'usufruit temporaire en bail rural.</p>
Sécurisation des apports à la cave	<p>La durée de l'usufruit temporaire doit être identique à la durée d'engagement à la coopérative.</p>
Question des aides PAC/ CVI	<p>L'usufruitier déclare les terres à la PAC et perçoit les aides qui y sont afférentes. L'usufruitier est tenu d'assumer toutes les charges ordinaires liées à la possession dont notamment les obligations déclaratives douanières : déclaration de récolte et, de ce fait, inscription au CVI.</p>

## 2. Vente à terme

Description	<p>La cave achète les parcelles. Elle les revend en pleine propriété à l'associé coopérateur moyennant un prix payable par des échéances calées sur les acomptes versés par la coopérative au titre des apports de l'associé coopérateur.</p> <p>Le choix du montage dépendra des objectifs poursuivis par le conseil d'administration. S'agit-il d'un agrandissement de l'exploitation d'un associé coopérateur ou de l'installation de celui-ci ? Dans le premier cas, il s'agira d'une aide à la trésorerie, dans le second cas d'une aide à l'investissement. Ces choix ne sont évidemment pas neutres sur le montant des acomptes versés à l'associé coopérateur.</p> <p>Une compensation peut s'opérer entre les échéances du prix et les acomptes. Les durées de remboursement et d'engagement doivent être au minimum égales. Cette formule convient parfaitement pour un agrandissement car il faut que l'exploitant puisse subvenir à ses besoins avec un parcellaire déjà en production.</p> <p>Juridiquement, il s'agit d'une vente avec un terme suspensif : la vente est conditionnée à la réalisation d'un événement que les parties considèrent comme certain, même si au moment de contracter, les parties ignorent à quel moment précis cet événement se réalisera, seule l'échéance du terme étant alors incertaine.</p> <p>Il convient que le contrat de vente à terme prenne en compte les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que les droits et obligations respectifs des parties soient clairement précisés ;</li> <li>• que l'acquéreur apporte la récolte issue de la parcelle à la cave pour la durée du paiement et même au-delà ;</li> <li>• que les risques soient mis à la charge de l'acquéreur ;</li> <li>• que la coopérative soit garantie en cas de non-versement d'une échéance.</li> </ul>
Avantages	L'exploitant prend possession directement de son foncier (liberté de gestion). La cave bénéficie de la récolte.
Points de vigilance	Prévoir dans le contrat les modalités de restitution du bien et notamment le sort des améliorations éventuelles en cas de résolution de la vente, c'est-à-dire de son annulation pour faute de l'une des parties.
Garantie de la cave	<p>En cas de résolution de la vente, la coopérative ou sa filiale récupère le bien en l'état avec tous les travaux qui auront été faits sur les parcelles. L'acquéreur perd donc la propriété de la parcelle, les sommes qu'il a déjà versées ainsi que les travaux d'amélioration qu'il aura effectués sur la parcelle.</p> <p>Il demeure néanmoins admis à réclamer une indemnisation à la coopérative.</p>
Sécurisation des apports à la cave	<p>L'acquéreur ne sera propriétaire qu'au complet paiement du prix. Dans cette attente, ses droits sont limités : il n'a en principe qu'une simple détention du bien.</p> <p>Durant la période de paiement, la question est réglée par les clauses de l'acte de vente. Il conviendra donc par des clauses spécifiques d'aménager les droits de l'acquéreur pendant la période de paiement.</p> <p>Pendant la période postérieure, la cave peut difficilement limiter les moyens d'action de l'acquéreur nouveau propriétaire. Le terme étant atteint (complet paiement du prix), l'acquéreur sera le seul et unique propriétaire du bien.</p> <p>L'acquéreur pourra en disposer comme bon lui semble.</p> <p>Afin de garantir à la cave l'apport de la récolte, on peut s'appuyer sur la signature d'un pacte de préférence pour contrôler les cessions ultérieures : le pacte de préférence est un engagement conventionnel qui confère à une personne le droit d'acquiescer une chose désignée pour le prix offert par un autre acquieseur. Il s'agit d'un acte qui institue une priorité à l'acquisition ; c'est un droit de préemption d'origine conventionnelle.</p>
Question des aides PAC	<p>Concernant le statut juridique de l'acquéreur, ce dernier devient exploitant direct au jour de la signature de l'acte de vente, ce qui élimine tout problème vis-à-vis du casier viticole ou encore du cadastre (taxes foncières...).</p> <p>L'exploitant déclare les terres à la PAC et perçoit les aides afférentes.</p> <p>Ici, l'exploitant pouvant être éligible aux aides PAC sera bien l'exploitant acquieseur.</p>

### 3. Pacte d'associés

Description	<p>Dans cette hypothèse, la cave procède à l'acquisition des parcelles au travers d'une société filiale d'exploitation, dont elle détient majoritairement les parts, et dans laquelle l'exploitant sera également associé.</p> <p>Cette notion recouvre une grande variété d'accords et de clauses. Ces conventions sont destinées à organiser le contrôle d'une société commune. Les associés tentent, au travers de ces accords, d'adapter la société aux objectifs les plus divers qui les animent.</p> <p>Le pacte d'actionnaires peut prévoir que l'associé exploitant devra racheter les parts de la société d'exploitation détenues par la coopérative dans un certain délai, et selon un prix déterminé dès la conclusion du pacte d'associés, ou au moins déterminable à la date du rachat; il déterminera aussi les conditions de l'exploitation.</p> <p>Le plus souvent le pacte fait référence en ce qui concerne le travail d'exploitation à un contrat de prestation de service.</p>
Avantages	<p>La coopérative garde le contrôle de la société d'exploitation jusqu'au rachat intégral des parts par l'exploitant.</p> <p>Si l'associé respecte les conditions du pacte d'associés, il est certain d'avoir l'intégralité des parts de la société d'exploitation à terme. Il est préférable que l'exploitant rachète l'intégralité des parts en une seule fois.</p>
Inconvénients	<p>Le pacte d'associés, même s'il laisse une grande liberté rédactionnelle, ne doit pas aller à l'encontre des principes fondamentaux du droit des sociétés (abus de majorité par exemple). Dans certains cas, les actionnaires minoritaires peuvent en effet reprocher aux actionnaires majoritaires d'abuser de leurs droits et de gérer la société non dans l'intérêt de la société elle-même, mais dans leur intérêt personnel.</p> <p>Perception des aides par l'exploitant: pour prétendre aux aides, il faut normalement que la société d'exploitation soit détenue à 50 % par un associé exploitant. En l'occurrence, ce montage ne permet pas de bénéficier des aides aux jeunes agriculteurs, il est donc préconisé dans le cadre d'agrandissement d'exploitation.</p> <p>La société peut être qualifiée de société à prépondérance immobilière lors de la rétrocession des parts sociales à l'exploitant, ce qui emporte des droits d'enregistrement beaucoup plus élevés que ceux relatifs à une société d'exploitation.</p>
Garantie de la cave	Elle maîtrise la société d'exploitation, et donc la propriété des parcelles, tant que l'exploitant n'a pas racheté les parts.
Adaptation du foncier nécessaire avant exploitation	Il revient à la société d'exploitation de prendre le bien en l'état.
Sécurisation des apports à la cave	<p>Bien entendu, la société d'exploitation sera engagée à la coopérative et se réengagera avant la cession des parts à l'associé exploitant pour une durée à déterminer par les parties.</p> <p>Pour la période postérieure à la vente, la cave peut difficilement limiter les moyens d'action de l'acquéreur nouveau propriétaire, l'acquéreur sera le seul et unique propriétaire du bien.</p>
Question des aides PAC	Il faudra vérifier les conditions d'éligibilité d'une société aux aides PAC et adapter en ce sens le pacte d'associé.



## 21. LA COOPÉRATIVE QUI MET À DISPOSITION DU FONCIER PAR BAIL RURAL PEUT-ELLE OBLIGER SON FERMIER À LUI APPORTER SES RÉCOLTES ?

La problématique est, en effet, de garantir la coopérative pour le cas où le fermier ne respecterait pas son engagement d'apport. La solution à laquelle on est tenté de penser immédiatement est l'annulation du bail si le fermier ne respecte pas son obligation de livraison de la récolte. Or, une telle clause dite « clause résolutoire » est formellement interdite et ne peut donc être stipulée dans un bail rural soumis au statut du fermage. Dans l'hypothèse où serait – comme le texte le permet – prévu dans un bail cessible, d'une part, un pas-de-porte et, d'autre part, une majora-

tion de loyer, la rupture de l'engagement d'apport par l'exploitant qui ne serait plus associé coopérateur, autoriserait la coopérative lui ayant consenti un bail cessible à réclamer immédiatement les sommes valorisant la cessibilité du bail (pas-de-porte et majoration du loyer).

À savoir aussi que, dans l'hypothèse où la coopérative viendrait à vendre le bien loué par bail cessible, les textes prévoient – si le bail cessible a été conclu depuis plus de trois ans au moment de la vente – que la SAFER est purement et simplement privée de son droit de préemption et que le locataire conserve son droit de préemption mais perd la faculté de discuter le prix de la vente en justice.

## **22. LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE SANCTIONNER LE COOPÉRATEUR EN CAS DE NON-RESPECT DES DISPOSITIONS PRÉVUES AU BAIL ?**

Seules les parties signataires du bail peuvent invoquer les sanctions attachées au contrat. Par conséquent, la coopérative peut sanctionner le coopérateur en cas de non-respect des dispositions prévues au bail, si elle est effectivement propriétaire des terres louées. Pour traiter des litiges nés de l'exécution du bail rural, c'est le Tribunal paritaire des baux ruraux qui est compétent.

Qu'elle soit propriétaire en direct ou par l'intermédiaire d'un groupement foncier agricole (GFA) ou d'une filiale, la coopérative doit veiller au respect de l'ensemble des obligations du fermier : paiement du fermage, obligation d'entretien du fonds, respect de la destination des terres, assurance... Toute entorse aux dispositions contractuelles obéit à une procédure stricte dont il doit être fait application pour obtenir la sanction ou réparation auprès du « fermier-coopérateur ».

La coopérative qui a la double qualité (bailleur et coopérative) doit systématiquement s'interroger sur la source de l'obligation qui aurait été méconnue par le fermier-coopérateur. Ce préalable permet de déterminer la procédure applicable. Si l'obligation découle des stipulations du bail rural, ce sont les règles d'ordre public du statut du fermage qui s'appliquent. Si le fermier-coopérateur méconnaît en revanche le cahier des charges de la coopérative, ce sont les règles internes (statuts et règlement intérieur) qui trouvent à s'appliquer. La procédure prévue par ces derniers textes est généralement d'application plus souple et plus rapide que les sanctions décrites par le bail rural.

## Exemples

### 1. Le fermier ne paie plus son fermage/métayage.

Le fermier coopérateur méconnaît une obligation qui découle du contrat de bail. C'est donc en sa qualité de bailleur que la cave appliquera les sanctions (action en paiement ou action en résiliation du bail, sous certaines conditions).

### 2. Le fermier coopérateur n'effectue plus aucun travail sur les vignes louées.

Les sanctions peuvent ici être doubles :

- le fermier méconnaît l'obligation issue du bail d'exploiter les vignes et d'effectuer les travaux en temps et saison ;
- à l'échéance des vendanges, il se peut qu'il ne soit pas en mesure de respecter son engagement de livrer sa vendange à la cave (en cas d'apport total).

La procédure attachée à l'engagement coopératif pourra être activée dans des délais inférieurs à un an à l'issue de l'assemblée générale et les pénalités pourront être appliquées conformément aux statuts de la cave. Les sanctions prévues par le statut du fermage/métayage sont en revanche plus longues à mettre en œuvre. Au titre des manquements au contrat, quatre causes peuvent être invoquées :

- la mauvaise exploitation du fonds loué ;
- le détournement de fonds. L'utilisation par le preneur du bien loué pour un usage autre que celui prévu au bail est une cause traditionnelle de résiliation ;
- le défaut de paiement du fermage. La résiliation est encourue si deux défauts de paiement du fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ont persisté à l'expiration d'un délai de 3 mois après mise en demeure ;
- la cession prohibée du bail (hormis le cas du bail cessible, dérogoire aux baux classiques de 9 et 18 ans – Cf. question n° 19).

Ces motifs justifient, en vertu de procédures propres, la résiliation du bail. Mais le procès en résiliation est source de bien des difficultés pour le bailleur. Le preneur dispose en effet d'un certain nombre de moyens de défense pouvant conduire au rejet de la demande et à son maintien dans les lieux.

Aussi lorsque les deux types de sanctions peuvent être invoqués, celles du statut du fermage et celles des statuts de la coopérative, on préfère

ra les secondes, plus souples et plus rapides que les premières. En complément, il faut analyser les objectifs poursuivis par la coopérative. Le seul argument de la rapidité de mise en œuvre ne saurait, à lui seul, déterminer la procédure à engager.

## 23. COMMENT ARTICULER L'ENGAGEMENT DE L'ASSOCIÉ COOPÉRATEUR AU SEIN DE LA COOPÉRATIVE AVEC LA SIGNATURE D'UN BAIL RURAL ?

Lorsqu'elles sont bailleuses, les coopératives rencontrent principalement trois problématiques.

### 1. L'articulation entre la durée d'engagement d'activité et celle du bail

La durée de l'engagement d'activité (5-10-15 ans) ne coïncide généralement pas avec la durée du bail qui lie la coopérative et l'associé coopérateur (9-18-25 ans).

Le bail traditionnel de 9 ans ne permet pas de faire coïncider durée d'engagement et durée du bail. En effet, le bail rural répond à des conditions propres de résiliation qui sont déconnectées de l'engagement coopératif. Dans l'idéal, le bail devrait être résilié si l'associé ne renouvelle pas son engagement auprès de la coopérative. Mais les règles du statut du fermage étant d'ordre public, il est interdit, même conventionnellement, d'ajouter une cause de résiliation au contrat de bail. Concrètement, un associé coopérateur qui notifie la fin de son engagement à la coopérative à l'issue de son engagement initial peut valablement demeurer fermier de cette même coopérative. Cette dernière ne peut rompre les relations contractuelles issues du bail qu'en invoquant une des causes limitativement énumérées par le code rural et de la pêche maritime. (Cf. question n° 22)

### 2. La clause d'engrangement dans les lieux du bailleur

Le statut du fermage d'ordre public (auquel les parties au contrat ne peuvent y déroger), oblige le preneur d'engranger les lieux loués. Cette disposition renvoie à l'obligation faite au preneur de stocker ses récoltes dans les lieux loués. Le bailleur dispose ainsi d'une garantie en cas de non-paiement des fermages/métayages.

Or, la coopérative pourrait invoquer l'obligation pour le preneur de livrer directement à la coopérative. Pour autant, la méconnaissance de cette obligation contractuelle n'est assortie d'aucune sanction et n'est pas un motif de résiliation du bail.

### 3. La récupération du bail en cas de cession par l'exploitant

La cession du bail rural, si elle nécessite le consentement du bailleur, peut être autorisée par le tribunal paritaire des baux ruraux. Alors même que la coopérative bailleuse aurait refusé au fermier-coopérateur le bénéfice de la cession, la coopérative pourrait se placer dans la situation de louer des terres à un tiers non associé.

Le bail rural classique (de 9 ou 18 ans) n'est pas un support juridique recommandé pour une coopérative qui souhaiterait louer son foncier. En effet, à défaut de pouvoir invoquer un défaut de paiement, une dégradation du fonds ou de reprise par le bailleur pour exploiter les terres, le bail se renouvelle tacitement 9 ans aux mêmes conditions.

En revanche, un nouveau type de bail, appelé « bail cessible hors cadre familial », permet de pallier les incompatibilités des baux ruraux traditionnels avec le droit coopératif (Cf. question n° 19).

#### Exemple

Une coopérative signe un bail cessible de 18 ans avec un nouvel associé coopérateur. La durée d'engagement au sein de la coopérative est de 10 ans. Au bout de ces 10 ans, l'associé coopérateur peut partir de la coopérative, mais il reste tenu par le bail signé avec la coopérative pour encore au moins 8 ans.

Comment inciter le vigneron à rester associé coopérateur au bout de 10 ans ? Comment sécuriser l'apport de ces parcelles à la coopérative ? Trois facultés et deux particularités du bail cessible peuvent intéresser particulièrement les coopératives.

**Trois facultés** qui peuvent être inscrites dans le bail pour inciter le fermier à rester associé coopérateur :

- majoration du fermage/métayage : possibilité pour le bailleur d'exiger un fermage/métayage majoré jusqu'à 50 % ;
- pas-de-porte : possibilité d'introduire un droit d'entrée dans les lieux dit « pas-de-porte » ;
- clause pénale : en cas de non-respect de l'engagement, possibilité d'introduire une pénalité calculée sur la base de la pénalité statutaire.

La majoration du fermage/métayage (augmentation du prix du loyer) et le pas-de-porte sont utilisés pour inciter l'exploitant à respecter son engagement d'apport à la coopérative. L'exigibilité du pas-de-porte et l'application de la majoration du fermage/métayage ne sont actionnées par la coopérative que si l'exploitant ne respecte plus son engagement ou n'est plus associé coopérateur. Le non-paiement de ces deux instruments est en quelque sorte une « prime de fidélité ».

**Deux particularités** de ce bail permettent d'apporter une certaine sécurité à la coopérative :

- **pacte de préférence** : il peut être stipulé dans le contrat de bail un pacte de préférence au profit de la coopérative pour le cas où l'exploitant céderait son exploitation à un tiers. Dans ce cas, la coopérative peut acquérir uniquement le bail isolément des autres éléments de l'exploitation ;
- **acte notarié** : outre le formalisme de ce bail, l'avantage par rapport à un acte sous seing privé est d'avoir la force exécutoire d'un jugement définitif. En cas de non-respect par l'exploitant des conditions du contrat, nul besoin d'engager une procédure au tribunal, il suffit de présenter un exemplaire du contrat délivré par le notaire dénommé « copie exécutoire » à l'huissier de justice qui le fera exécuter.



# Portage et clauses de substitution

## 24. LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE FAIRE DU PORTAGE DE FONCIER ?

Concernant le portage temporaire (acquisition de foncier pour revendre aux associés), le HCCA recommande que la coopérative ait recours à une filiale. Il n'est donc pas recommandé que la coopérative réalise du portage en direct.

## 25. QU'EST-CE QU'UNE CLAUSE DE SUBSTITUTION ?

Insérer une clause de substitution est une faculté ouverte à toute forme de promesse de vente, qu'il s'agisse d'un bien mobilier ou d'un bien immobilier.

Dans le cadre spécifique d'une acquisition de foncier par la coopérative, il est possible d'insérer dans le compromis de vente une clause selon laquelle la coopérative se réserve le droit d'être substituée dans son rapport contractuel avec le vendeur. Cette disposition est appelée « clause de substitution ».

La coopérative se réserve ainsi la possibilité de se retirer d'une acquisition au profit d'une tierce personne qui peut être un associé coopérateur ou une filiale. Ainsi, ce tiers se substitue à la coopérative dans ses droits et obligations.

[RETOUR AU SOMMAIRE](#)

## PORTAGE ET CLAUSES DE SUBSTITUTION

L'accord des parties (vendeur et acquéreur) et de la tierce personne (l'associé coopérateur) est impératif. Le consentement peut valablement être donné au moment de la signature du compromis ou au moment de la cession. Dans ce dernier cas, l'associé coopérateur devra alors être agréé par le vendeur (clause dite d'agrément). À défaut, ce dernier pourra considérer que cette cession de droits lui est inopposable et sera fondé à ne reconnaître aucun droit au substitué.

Notons que cette faculté de substitution peut également être assortie d'une clause de solidarité. Concrètement, et alors même que les trois parties auraient donné leur consentement, la coopérative peut demeurer tenue au respect des engagements de l'associé coopérateur qui se substitue à elle. Si l'associé coopérateur ne respecte pas les obligations issues de la promesse, le vendeur est alors admis à en réclamer l'exécution auprès de la coopérative.



[RETOUR AU SOMMAIRE](#)



# Filiales

## 26. LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE CRÉER DES FILIALES POUR INTERVENIR SUR LE FONCIER AGRICOLE ?

En raison de leur objet, l'acquisition de foncier par les coopératives doit demeurer une activité accessoire. (Cf. question n° 3)

Ainsi, elles peuvent créer des filiales pour acquérir ou exploiter du foncier. Dans ce but, elles peuvent prendre des participations, directes ou indirectes, dans des sociétés civiles ou commerciales.

Ces prises de participation relèvent de la compétence du conseil d'administration sauf dispositions statutaires réservant expressément ce pouvoir à l'assemblée générale (article 29-3 des statuts).

## 27. QUEL TYPE DE FILIALE LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE MOBILISER ?

Les coopératives peuvent prendre des participations dans les sociétés civiles ou commerciales. Concernant le foncier, l'activité agricole étant civile par nature, on envisagera principalement deux catégories de sociétés :

- les sociétés commerciales (EURL/SARL, SAS/SASU à objet agricole);
- les sociétés civiles<sup>1</sup> : il s'agit des sociétés agricoles classiques SCEA,

1. Le GAEC, composé uniquement de personnes physiques exploitants agricoles, n'est pas adapté.

## FILIALES

EARL, mais aussi de sociétés à objet social spécifique telles que la SCI ou le GFA (non-exploitant dans l'hypothèse d'une filiale):

### QUEL EST LE NOMBRE D'ASSOCIÉS REQUIS ?

EURL	1 seul associé (personne physique ou morale à l'exception d'une autre EURL)
SARL	Minimum : 2 associés – 100 maximum (personnes physiques ou morales)
SAS/ SASU	Minimum : 1 associé – pas de maximum (personne physique ou morale)
SCEA	Minimum : 2 associés – Pas de maximum Deux époux seuls possibles Associé non exploitant possible Associé personne morale possible
EARL	Minimum : 1 – maximum : 10 (uniquement personnes physiques) Deux époux seuls possibles Associé non exploitant possible Associé personne morale impossible
SCI	Minimum : 2 – maximum non fixé par la loi
GFA	Idem SCI.

### QUEL EST LE MONTANT MINIMAL DU CAPITAL SOCIAL ?

EURL/ SARL	Le montant du capital social est librement fixé par l'associé, en fonction de la taille, de l'activité, et des besoins en capitaux de la société. 20 % des apports en espèces sont versés obligatoirement au moment de la constitution, le solde devant être libéré dans les 5 ans.
SAS/ SASU	Le capital est librement fixé par les actionnaires, en fonction de la taille, de l'activité et des besoins en capitaux de la société. 50 % des apports en espèces sont versés obligatoirement au moment de la constitution, le solde devant être libéré dans les 5 ans.
SCEA	Le capital est librement fixé par les actionnaires, en fonction de la taille, de l'activité et des besoins en capitaux de la société. Libération du capital non obligatoire. Interdiction d'appel public à l'épargne, sauf autorisation par la loi.
SCI	Aucun capital minimum ou maximum.
GFA	Idem SCI en théorie. Mais les terres appartenant au GFA ne peuvent excéder 15 surfaces minimum d'installation (SMI).

[RETOUR AU SOMMAIRE](#)

## FILIALES

### QUI DIRIGE L'ENTREPRISE ?

EURL/ SARL	La société est dirigée par un gérant ou cogérant (obligatoirement personne physique) qui peut être soit l'associé unique, soit un tiers.
SAS/ SASU	Les associés déterminent librement dans les statuts les règles d'organisation de la société. Seule obligation : nommer un président, personne physique ou morale, associé ou non.
SCEA	Elle est dirigée par un gérant ou cogérant qui peut être soit l'associé unique, soit un tiers.
SCI	Elle est dirigée par un gérant ou cogérant qui peut être soit l'associé unique, soit un tiers.
GFA	Gérant désigné par les associés.

### QUELLE EST L'ÉTENDUE DE LA RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS ?

EURL/ SARL	La responsabilité de l'associé est limitée au montant de ses apports, sauf s'il a commis des fautes de gestion ou accordé des cautions à titre personnel.
SAS/ SASU	La responsabilité des associés est limitée au montant de leurs apports.
SCEA	La responsabilité des associés : indéfinie mais sans solidarité (à proportion de la part de chacun dans le capital social).
SCI	La responsabilité des associés : indéfinie mais sans solidarité (à proportion de la part de chacun dans le capital social).
GFA	Idem SCI.

### QUEL EST LE MODE D'IMPOSITION DES BÉNÉFICES ?

EURL	Il n'y a pas d'imposition au niveau de la société. L'associé unique est imposé directement au titre de l'impôt sur le revenu (catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices non commerciaux). L'EURL peut cependant opter pour l'impôt sur les sociétés.
SARL	Les bénéfices sont soumis à l'impôt sur les sociétés. Il est toutefois possible d'opter pour l'impôt sur le revenu dans le cas de la SARL de famille et sous certaines conditions, pour les SARL de moins de 5 ans.
SAS/ SASU	Les bénéfices sont soumis à l'impôt sur les sociétés. Une option pour l'IR est possible pour les SAS de moins de 5 ans, sous certaines conditions.
SCEA	Non-imposition de la société. Chaque associé est imposé sur sa quote-part de revenus, distribués ou non. Régime réel de plein droit. IS sur option (CGI, art. 8).
SCI	Régime des sociétés de personnes, sauf lorsque la société a volontairement exercé l'option pour bénéficier du régime fiscal des sociétés de capitaux ou lorsque la société se livre à une exploitation commerciale, ou à des opérations assimilées, du point de vue fiscal, à des opérations commerciales.
GFA	Régime des revenus fonciers.

RETOUR AU SOMMAIRE

## FILIALES

### QUI PREND LES DÉCISIONS ?

EURL	Le gérant. Il est toutefois possible de limiter ses pouvoirs s'il n'est pas l'associé unique.
SARL	Les décisions de gestion courante sont prises par le gérant. Les décisions dépassant les pouvoirs du gérant sont prises en assemblée générale ordinaire (par exemple : l'approbation des comptes annuels). Les décisions modifiant les statuts sont prises en assemblée générale extraordinaire (par exemple : le changement de siège social, la modification de l'activité).
SAS/ SASU	Les associés déterminent librement dans les statuts les modalités d'adoption des décisions. Certaines décisions doivent cependant être obligatoirement prises collectivement (approbation des comptes, modification du capital).
SCEA	Les associés déterminent librement dans les statuts les modalités d'adoption des décisions. Certaines décisions doivent cependant être obligatoirement prises collectivement (approbation des comptes, modification du capital).
SCI	Idem SCEA.
GFA	Idem SCEA.

### LA DÉSIGNATION D'UN COMMISSAIRE AUX COMPTES EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

EURL/SARL	Pas d'obligation de désignation d'un commissaire aux comptes sauf si 2 des 3 seuils sont dépassés : Chiffre d'affaires hors taxes supérieur à 3 100 000 euros ; Total bilan supérieur à 1 550 000 euros ; Nombre de salariés supérieur à 50.
SAS/ SASU	Si une SAS est membre d'un groupe il y a obligation de nommer un commissaire aux comptes. En effet, sont tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes les SAS qui contrôlent, de façon exclusive ou conjointe, une ou plusieurs sociétés ou qui sont contrôlées, de façon exclusive ou conjointe, par une ou plusieurs sociétés. Cette obligation s'applique quelle que soit la taille de la SAS. Ainsi, si une SAS détient ou est détenue par une autre société (de façon exclusive ou conjointe), la nomination d'un commissaire aux comptes dans la SAS est obligatoire.
SCEA	Idem EURL/SARL.
SCI	Idem EURL/SARL.
GFA	Idem EURL/SARL.

RETOUR AU SOMMAIRE

## 28. LES FILIALES PEUVENT-ELLES ÊTRE ASSOCIÉ COOPÉRATEUR ET DANS QUELLES CONDITIONS ?

La question exige de s'interroger en deux temps.

### 28-1. LA FILIALE A-T-ELLE LA QUALITÉ POUR ADHÉRER ?

Conformément au code rural, peut être associé coopérateur :

- toute personne physique ou morale ayant la qualité d'agriculteur ou de forestier dans la circonscription de la coopérative ;
- toute personne physique ou morale possédant dans cette circonscription des intérêts agricoles qui correspondent à l'objet social de la coopérative et souscrivant un engagement d'activité ;
- tout groupement agricole d'exploitation en commun de la circonscription (GAEC).

Ainsi, la filiale a qualité pour adhérer dès lors qu'elle est exploitante dans la circonscription de la coopérative.

Pour être associé coopérateur, cette personne morale doit être admise par le conseil d'administration de la coopérative, avoir son siège social ou, de manière plus pertinente, son exploitation ou ses terres dans la circonscription territoriale de la coopérative. Enfin, elle doit souscrire des parts sociales et un engagement d'activité.

L'engagement d'activité de la société commerciale doit porter sur les produits de sa propre exploitation. La coopérative doit être en mesure de vérifier ce point. En effet, dans le cas contraire, l'apport par la société commerciale de produits non issus de sa propre exploitation serait constitutif d'un fonctionnement non conforme de la coopérative et ces apports seraient requalifiés d'opération avec les tiers.

### 28-2. LA QUESTION DES PARTICIPATIONS CROISÉES

La problématique porte sur le taux de participation s'agissant des filiales sous forme de sociétés par actions.

Le problème n'a pas été posé devant le Parlement et la doctrine faisant référence aux sociétés commerciales a donc énoncé les principes suivants. Dans le domaine des sociétés commerciales, lorsqu'une société possède dans une autre société une fraction du capital comprise entre 10 et

50 %, la première est considérée comme ayant une participation dans la seconde ; au-dessus de 50 %, la seconde est considérée comme filiale de la première. En dessous de 10 %, la première est simplement censée posséder des « intérêts » ou un placement dans la seconde.

Du point de vue fiscal, la notion de « filiale » est beaucoup plus large puisque le régime de faveur dit des « sociétés mères » est accordé automatiquement aux sociétés détenant 10 % au moins du capital d'une autre société.

La question s'est posée de savoir si ces dispositions devaient s'appliquer aux participations d'une société par actions et d'une société coopérative. Le ministre de la Justice a répondu par l'affirmative.

Deux conséquences résultent de cette situation :

- si la société anonyme détient plus de 10 % des parts de la coopérative, celle-ci ne peut détenir aucune action de la société anonyme ;
- si la société anonyme détient 10 % ou moins de 10 % des parts de la coopérative, celle-ci ne peut détenir plus de 10 % des actions de la société anonyme.

## 29. QUEL EST L'INTÉRÊT D'UN GFA POUR UNE COOPÉRATIVE ?

Le GFA (ou groupement foncier agricole) est une société civile dont l'objet consiste dans l'acquisition d'un ensemble de terres agricoles destinées à être données à bail à un fermier chargé de les exploiter.

Depuis la récente loi du 13 octobre 2014, les coopératives agricoles et leurs unions peuvent, depuis la récente loi du 13 octobre 2014, être membres d'un GFA sans restriction géographique.

L'ouverture du GFA aux personnes morales s'accompagne de dispositions dérogatoires qui limitent leurs droits et leur participation au groupement afin d'en conserver la maîtrise aux personnes physiques. En tant que personne morale, ces organisations n'ont pas de pouvoir de gestion ou d'administration ou de direction. En outre, lors des cessions de parts, un droit de préférence est accordé aux personnes physiques et elles bénéficient dans les décisions collectives d'un droit de vote double. À cette minoration des droits des personnes morales, il faut ajouter que le GFA ne peut exploiter directement.

Pour une coopérative, le GFA est donc principalement un outil d'investissement mutualisé. L'attractivité de ce type de société pour les investisseurs tient aux avantages fiscaux.

Les GFA qui louent à long terme et dont les statuts interdisent l'exploitation en faire-valoir direct permettent aux investisseurs de bénéficier d'une exonération partielle (75 % ou 50 %) du droit d'enregistrement accordé au profit du défunt/donateur dans le cadre de successions/donations. Par ailleurs, les parts du groupement ne sont pas prises en compte dans la base imposable relative à l'impôt de solidarité sur la fortune dans le cas d'un bail à long terme.

### 30. QUELS SONT LES DIFFÉRENTS TYPES DE GFA ?

Un GFA peut être de type familial, d'investissement ou mutuel.

#### GFA de type familial ou successoral

Constitué entre les membres d'une famille, il aura vocation à faciliter la transmission du patrimoine familial et à en assurer la pérennité. Il évite les indivisions et donne au cohéritier exploitant la possibilité de poursuivre l'exploitation.

#### GFA d'investissement

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

- maintien sur son exploitation d'un fermier dont la ferme est mise en vente et qui n'est pas en mesure de financer seul l'acquisition ;
- agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur ;
- installation d'un jeune.

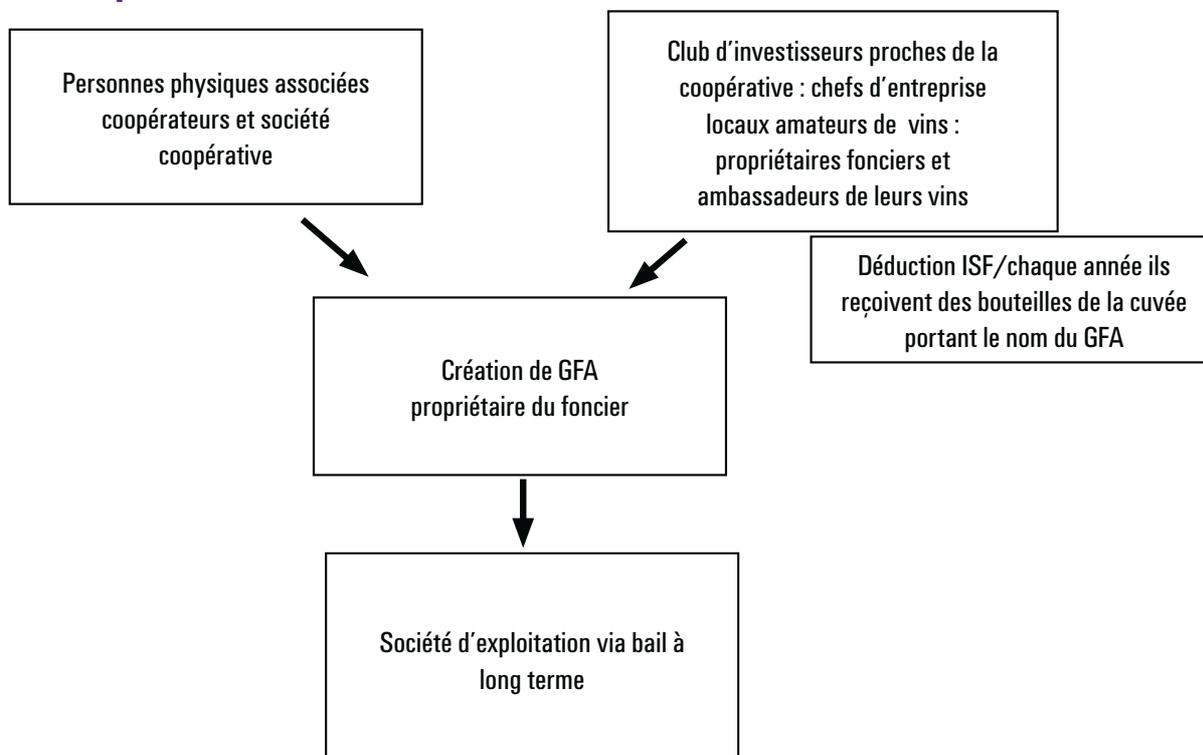
Ce GFA, malgré son nom, n'a pas la possibilité de procéder à une offre au public de titres financiers. Il ne peut recourir à aucune communication, sous quelque forme ou moyen que ce soit, présentant une

information sur les conditions de l'offre et les titres à offrir, de nature à mettre un investisseur en mesure d'acheter ou de souscrire ces titres financiers, ni à un placement de titres financiers par des intermédiaires financiers. En revanche, ne constitue pas une offre au public celle qui s'adresse à un cercle restreint d'investisseurs. Ce cercle est composé d'un nombre de personnes inférieur à un seuil fixé à 150.

## GFA mutuel

La formule a été mise au point par le syndicalisme agricole. Elle repose sur la solidarité entre agriculteurs. Le groupement est généralement constitué en vue d'aider un fermier qui ne dispose pas de moyens financiers suffisants pour acquérir seul le fonds qu'il exploite. Pour réunir les capitaux nécessaires, les organisations professionnelles font appel aux agriculteurs de la région. C'est ainsi qu'une coopérative agricole peut également participer à la création du GFA mutuel. Le GFA mutuel doit être considéré comme un GFA d'investissement dont le projet est coordonné par une coopérative agricole.

### Exemple





# SAFER / collectivités publiques

## 31. QUELLE PARTICIPATION DES COOPÉRATIVES DANS LES INSTANCES DE LA SAFER ?

La SAFER est un organisme décliné en trois instances de réflexion et de décision.

Au niveau local, on retrouve les comités de petites régions qui permettent de recueillir l'avis des hommes du territoire.

Au niveau départemental, c'est le comité technique départemental qui, à titre de conseil, donne son avis sur toute question lui étant soumise et notamment sur des projets d'attribution ou de location.

Enfin, au niveau régional, c'est le conseil d'administration qui fait office d'instance décisionnelle. Il entérine les avis donnés par les instances locales et départementales. Il a pour rôle de déterminer les orientations de la société et fait également office de recours pour des décisions d'ordre foncier.

Les coopératives participent à ces instances par leurs représentants. On trouve par exemple des élus de Coop de France Languedoc-Roussillon en tant que composante du comité technique départemental ainsi qu'au conseil d'administration en tant que censeur. Mais la composition de cet organe peut varier d'une région à l'autre.

[RETOUR AU SOMMAIRE](#)

## 32. QU'EST-CE QUE LE DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER ?

La SAFER définit les orientations agricoles de la région dont elle a la tutelle. Afin de préserver ces orientations et les limites qu'elles imposent, la SAFER peut, par son droit de préemption, s'opposer à certains projets contraires à ses orientations.

Informées des projets de vente par les notaires, les SAFER peuvent acheter à la place de l'acquéreur initial. Cette faculté de substitution se nomme « droit de préemption ».

Cet acte permet en outre d'éviter certaines incohérences dans l'usage du foncier ainsi que dans le prix au voisinage des zones urbaines.

Ce droit reste législativement très encadré, notamment du fait que le bien faisant l'objet de l'acte doit être préemptable. Dans le délai de cinq ans à compter de la préemption, la SAFER rétrocède le bien préempté à un candidat validé par le comité technique d'attribution.

La procédure peut être sollicitée par une coopérative dans le cadre de sa stratégie foncière, mais cette procédure est très rigoureuse et ne tolère aucun écart.

## LA PROCÉDURE

Information notariale sur un projet de vente entre particuliers entrant dans le champ d'exercice du droit de préemption

Enquête locale d'opportunité : en pratique *Sollicitation de la SAFER de la part d'une coopérative pour engager la procédure*

- Avis des commissions d'arbitrage et de préemption  
+ *Accord préalable des 2 commissaires au gouvernement*  
- En pratique avant l'exercice du droit de préemption il est demandé au vigneron bénéficiaire une promesse d'achat + dépôt de garantie de 20 % du montant total

Exercice du droit de préemption

Appel à projets : publicité en mairie, dans un journal d'annonces légales et sur les sites de la préfecture et de la SAFER  
Entretiens et formalisation des dossiers des candidats

Avis des comités : *Comité technique d'attribution statue sur l'identité du bénéficiaire*  
il est dorénavant prévu que la SAFER puisse céder ces biens à des personnes qui s'engagent à les louer, par bail rural ou conventions, à des preneurs répondant aux critères d'attribution et, à condition que l'opération permette l'installation ou la réinstallation d'agriculteur, le maintien de ceux-ci sur leur exploitation ou la consolidation d'exploitations.

Information des candidats retenus et non retenus  
Information du vendeur  
Information de l'acquéreur initial

Acquisition du bien par acte notarié

Vente au candidat retenu

RETOUR AU SOMMAIRE

### 33. QUELLE EST L'ÉTENDUE DU DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER ?

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 élargit les prérogatives de la SAFER. Leur droit de préemption leur permet désormais d'acquérir une plus large variété de biens.

#### Cession de parts de sociétés ayant pour objet l'exploitation ou la propriété agricole

Jusqu'à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les cessions de parts sociales échappaient au droit de préemption de la SAFER. Dorénavant, la SAFER peut exercer son droit de préemption en cas de cession à titre onéreux de parts sociales. Le droit de préemption ne peut être exercé que s'il s'agit de la cession de la totalité des parts sociales d'une société ayant pour objet la production (par exemple: SCEA) ou la propriété agricole (par exemple: GFA), à condition que cela débouche sur l'installation d'un agriculteur.

Ainsi, elle peut acquérir :

- la totalité des parts sociales d'une société d'exploitation agricole,
- tout ou partie des parts sociales d'un GFA ou GFR.

#### Droits démembrés de la propriété

Les SAFER peuvent désormais exercer leur droit de préemption en cas de cession à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens soumis à préemption.

Toutefois, la faculté de préemption de la nue-propriété de ces biens n'est admise que dans deux cas limitativement énumérés :

- lorsque la SAFER en détient l'usufruit ou est en mesure de l'acquérir concomitamment,
- et/ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans.

Toutefois, pour garantir les droits des titulaires de droits démembrés, la loi prévoit que l'acquisition de la nue-propriété d'un bien par son usufruitier et celle de l'usufruit d'un bien par son nu-propriétaire échappent au droit de préemption de la SAFER.

### 34. QUELLES CONSÉQUENCES FINANCIÈRES D'UNE RÉTROCESSION PAR LA SAFER ?

La rétrocession de parcelle issue de la procédure de préemption emporte un impact financier sur quatre volets :

- les droits d'enregistrement sont de 5,80 %. Les transactions réalisées par l'intermédiaire de la SAFER sont exonérées des droits d'enregistrement ;
- les frais de la SAFER ;
- les frais de notaire sont doublés car il y a deux actes (l'acte de préemption puis un acte de rétrocession) ;
- un assujettissement à la TVA de 20 % sur la totalité du prix.

### 35. QUELS OUTILS SONT MIS À DISPOSITION PAR LA SAFER POUR AIDER LES COOPÉRATIVES DANS LEUR STRATÉGIE FONCIÈRE ?

Une formule originale, tentée par quelques coopératives, repose selon les cas :

- soit d'abord sur un accord-cadre entre la Fédération des coopératives et la SAFER, puis, une convention entre cette dernière et la coopérative ;
- soit sur une convention directe entre la coopérative et la SAFER.

Ces conventions permettent d'agir sur le foncier. Au départ, elles avaient surtout pour but d'éviter les arrachages. Elles gardent aujourd'hui leur intérêt car elles permettent de préserver voire de développer le potentiel viticole de la coopérative, mais aussi de favoriser la restructuration du vignoble en contrôlant mieux l'encépagement.

Cette collaboration respecte les dispositions réglementaires spécifiques aux SAFER.

Globalement, il s'agit pour la coopérative de procéder à une acquisition différée par l'intermédiaire de la SAFER.

Deux types de montages sont possibles et décrits ci-après.

#### Montage 1

1. Après agrément des candidats par la SAFER, la coopérative met à la disposition de cette dernière une dotation financière permettant la

levée d'option de la promesse de vente. Cette dotation est spécialement affectée au financement de l'acquisition.

**2.** Les candidats retenus souscrivent une promesse d'achat.

La promesse d'achat est l'acte par lequel l'acquéreur potentiel manifeste sa volonté d'acheter le bien concerné à un prix arrêté. Il s'agit d'une promesse unilatérale: seul l'exploitant s'engage à acheter. La durée et le moment de l'option pour le propriétaire doivent être déterminés (par exemple, à la fin du bail pendant une durée de un an).

L'intervention de la SAFER au dispositif permet d'éviter l'engagement sur un bail rural. Par contre, l'acquéreur peut se rétracter avant la levée d'option sans être condamné à la vente forcée du bien.

L'exploitant est engagé dès lors que son offre est acceptée par le vendeur: il y a accord sur « le prix et la chose ». Il ne peut théoriquement renoncer à l'acquisition, sauf en cas de refus ou de contre-proposition du propriétaire. Les candidats sont redevables du paiement du foncier à travers plusieurs acomptes selon un échéancier convenu.

**3.** L'attributaire est bénéficiaire d'une Convention d'occupation provisoire et précaire (COPP) et débiteur d'une redevance de location versée directement à la coopérative.

La SAFER peut en effet louer les biens dont elle est propriétaire. Selon l'article L142-4 du code rural et de la pêche maritime, pendant la période transitoire (ne pouvant excéder 5 ans) nécessaire à la rétrocession des biens qu'elle a acquis, la SAFER peut prendre toutes mesures conservatoires utiles pour le maintien de ces biens en état d'utilisation et de production. Ainsi, elle peut consentir des baux, lesquels, à l'exception des baux en cours lors de l'acquisition, ne sont pas soumis aux règles résultant du statut des baux ruraux en ce qui concerne la durée, le renouvellement et le droit de préemption.

**4.** Convention de partenariat. Cette convention devra établir les rapports entre la SAFER et la coopérative, notamment quant aux mouvements financiers (prêt de valeur de l'achat du foncier à la SAFER et restitution de la somme au moment de la revente).

**Conclusion.** Il sera nécessaire de clarifier les relations entre la coopérative et la SAFER notamment afin de déterminer lequel des deux organismes assume le risque induit par le montage (refus d'achat par l'exploitant pourtant engagé). Ce problème peut se rencontrer en cas de dépréciation du foncier entre la promesse d'achat et l'acceptation de celle-ci par la SAFER. L'avantage incontestable de ce montage est de

permettre d'éviter à la cave de se retrouver engagée dans un bail rural en cas d'échec de la vente.

## Montage 2

Après agrément des candidats par la SAFER, la coopérative se porte acquéreur du foncier soit directement soit par le biais d'une société filiale *ad hoc*.

**1.** Les candidats retenus souscrivent une promesse d'achat. Cf. montage 1.

**2.** La coopérative ou sa filiale établissent une convention de mise à disposition. Le contrat de mise à disposition conclu entre le propriétaire et la SAFER est dérogoratoire au statut du fermage. Il a un caractère temporaire puisqu'il ne peut intervenir que pour une durée limitée déterminée par la superficie du bien loué à la SAFER ou par sa localisation. Si la surface de terre mise à disposition est inférieure à 2 fois la surface minimum d'installation, la convention peut avoir une durée de 6 ans et être renouvelée une fois. Ainsi, dans cette situation, la durée maximum de la location sera de 12 ans. En revanche, si la surface du bien excède ce seuil de superficie, la durée maximale de l'opération locative sera de 3 ans et ce, sans possibilité de renouvellement.

**3.** L'attributaire est bénéficiaire d'un bail SAFER.

Ces biens mis à la disposition de la SAFER par un propriétaire foncier sont sous-loués à un exploitant. À nouveau, ces locations ne seront pas soumises au statut du fermage sauf en ce qui concerne les dispositions applicables au prix du bail. Ainsi, le contenu de la convention liant la SAFER et l'agriculteur est libre. Toutefois, cette convention sera incessible et toute sous location de celle-ci sera interdite.

La SAFER peut choisir librement le locataire, dans le respect toutefois de ses missions fixées par le code rural et de la pêche maritime telles que l'installation, l'agrandissement et l'amélioration des structures agricoles existantes, le développement durable du territoire rural, l'aménagement foncier...

**4.** Promesse d'achat: idem montage 1.2.

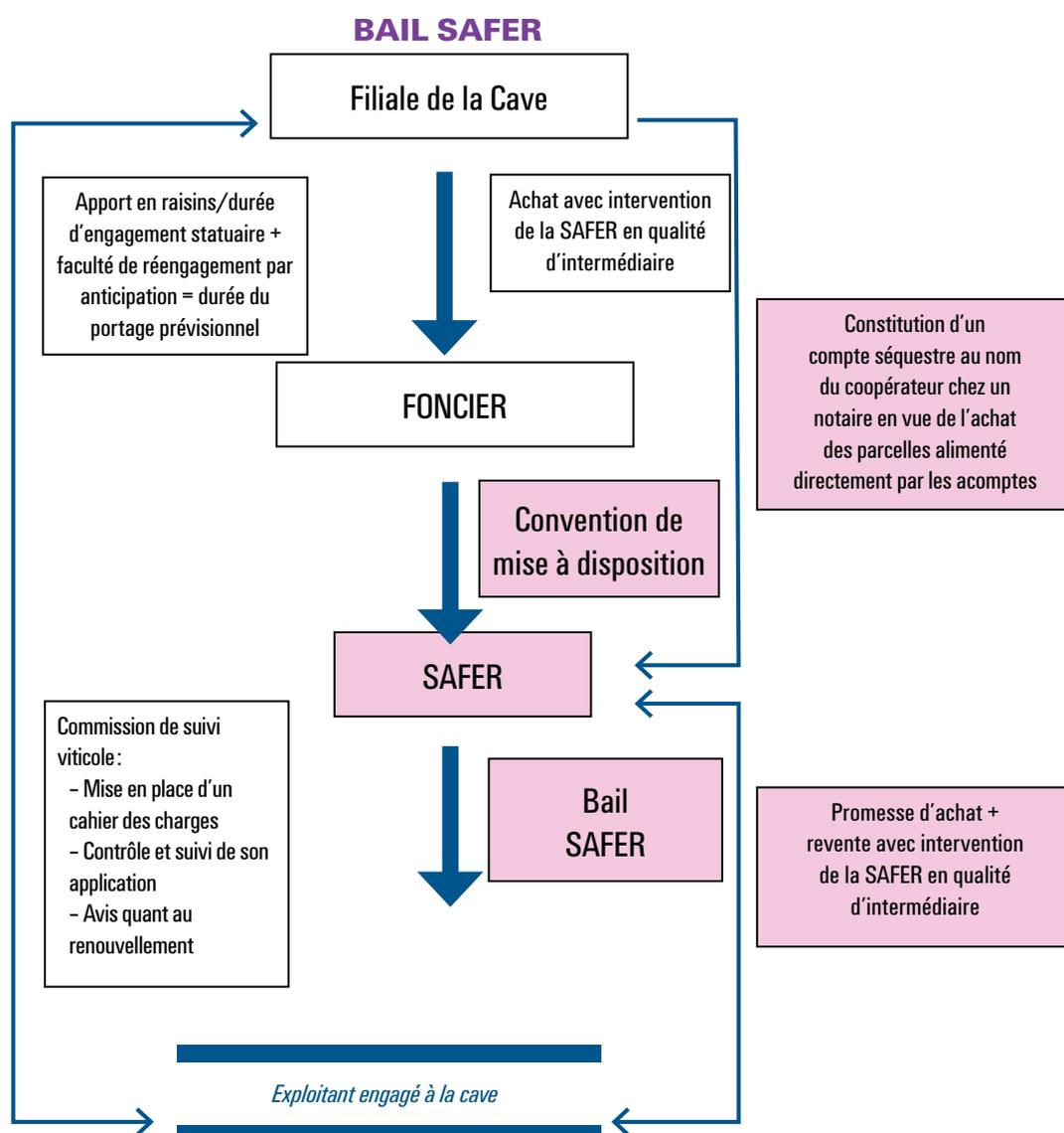
**Conclusion.** Ce montage permet à nouveau à la cave d'éviter le statut du fermage si l'opération de vente vient à échouer. En revanche, si la cave souhaite ensuite louer son bien à un exploitant directement, le « locataire acquéreur » possède un droit de préférence (si le bail SAFER a excédé une durée de 6 ans). En cas d'échec, ce montage ne pourra pas être utilisé à répétition.

## QU'EST-CE QUE VIGIFONCIER ?

La SAFER Languedoc-Roussillon (LR) dispose au travers de son outil d'intelligence foncière Vigifoncier des capacités de surveillance et d'analyse des marchés fonciers locaux. Ces moyens d'information sont indispensables à la mise en œuvre d'une politique foncière efficace et durable. Ces outils

peuvent être mis à disposition par la SAFER LR aux coopératives dont le projet foncier aura été validé préalablement.

Cette mise à disposition de Vigifoncier fera l'objet au cas par cas d'une convention entre la SAFER LR et le maître d'ouvrage qui portera le projet foncier local.



## 36. QUELLES SONT LES RÈGLES D'URBANISME APPLIQUÉES AU FONCIER AGRICOLE ?

Les documents d'urbanisme ont pour objectif d'encadrer l'aménagement et l'urbanisme à l'échelle d'un territoire.

Il existe aujourd'hui des outils de protection des sols agricoles – la zone agricole protégée (ZAP) et le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) – dont doivent tenir compte les documents de planification de l'urbanisme – schéma de cohérence territoriale (SCoT) et plan local d'urbanisme (PLU).

### Documents d'urbanisme et sols agricoles

#### Le SCoT (schéma de cohérence territoriale)

Les SCoT exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. La rédaction de ce document doit être précédée d'une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années afin d'en limiter la consommation.

Le PLU doit être en conformité avec le SCoT.

#### Le PLU (plan local d'urbanisme)

Le PLU est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le POS depuis 2000.

Le PLU – sur le territoire d'une commune – ou le plan local d'urbanisme intercommunal – sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) – distingue quatre zones principales :

- zones Urbaines: U
- zones à Urbaniser: AU
- zones Agricoles: A
- zones Naturelles et forestières: N

À ce titre, le PLU permet de :

- définir les droits propres à chaque parcelle ;
- de protéger les espaces agricoles, naturels ;
- d'organiser l'implantation des constructions ;
- de réserver les emplacements nécessaires aux équipements publics à réaliser.

Sur chacune de ces zones sont donc encadrées les différentes activités qui peuvent s'y exercer. À ce titre, le changement de destination de ces zones peut fortement impacter l'activité qui s'y est établie. Aussi, lorsqu'un achat de foncier agricole est envisagé, il est essentiel de vérifier le classement des parcelles visées. L'importance des investissements qui devront être effectués, la pérennité des relations à établir entre la coopérative et l'associé et la sécurisation des apports de ladite coopérative sont autant d'enjeux qui justifient d'avoir une visibilité sur l'usage permis des parcelles achetées.

Par définition, l'achat de parcelles qui supportent une activité agricole mais qui sont classées «U» ou «AU» est donc à proscrire.

*A contrario*, la zone classée «A» bénéficie d'une protection spécifique. Intègrent cette zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il faut protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce classement permet, sur le fondement du PLU et de son règlement, d'interdire l'urbanisation des secteurs qui en font l'objet. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans ces zones.

Dans ces mêmes zones, notons que le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Mais cette procédure demeure en pratique marginale.

En garantissant le maintien de l'usage, la zone A permet donc de donner aux agriculteurs une meilleure visibilité à long terme.

## Outils de protection des terrains agricoles

Deux dispositifs visent à la protection spécifique du foncier agricole.

### La ZAP (zone agricole protégée)

**Par qui?** Les ZAP sont des servitudes d'utilité publique. L'initiative de classer une zone en ZAP peut être prise par les communes ou leurs groupements, mais également par le préfet.

**Pourquoi?** Elles sont destinées à la protection de zones agricoles en milieu péri-urbain dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique.

**Régime de la ZAP.** Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet. Ces dispositions ne concernent pas le changement de mode d'occupation du sol si celui-ci relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme ou si le terrain est situé à l'intérieur d'un document d'urbanisme.

Une utilisation autre qu'agricole des espaces classés revêt donc un caractère exceptionnel.

## Le PAEN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains)

**Par qui?** Les PAEN sont instaurés par le département avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture, de l'Office national des forêts (ONF) – si concerné – ou, le cas échéant, du parc naturel régional ou de l'organe de gestion du parc national.

**Pourquoi?** La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCoT et ne peut inclure de parcelles situées en zone urbaine ou à urbaniser délimitées par le PLU ou dans un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD). Toute réduction de ce périmètre s'effectue par décret.

**Régime du PAEN.** Au sein de ce périmètre sont précisés les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

Le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un EPCI (établissement public de coopération intercommunale), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. La préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux.

Les biens acquis doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action et ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

## Grands ouvrages et mesures d'accompagnement

Dans le cadre de la réalisation de grands ouvrages (infrastructures routières, lignes ferroviaires, zones d'urbanisation à vocation d'habitat...),

des mesures spécifiques existent pour compenser les préjudices liés à la perte de foncier.

Des protocoles sont prévus à l'échelle départementale afin de préciser les conditions dans lesquelles sont élaborés les projets, les procédures auxquelles sont soumis les exploitants pendant la durée des travaux, et pour définir les modalités d'indemnisation des servitudes et des dommages. Qu'il s'agisse d'acquisition amiable ou d'expropriation, deux types de mesures peuvent en outre être envisagés.

## Compensations foncières

L'aménageur cherche des surfaces sur lesquelles il pourra compenser son emprise et ainsi reconstituer le potentiel économique des exploitations impactées par le projet.

## Opérations d'aménagement foncier

L'aménagement foncier (anciennement appelé « remembrement ») a pour but la restructuration foncière des exploitations agricoles. Il est alors procédé à un échange parcellaire, dans un périmètre déterminé.

L'opération d'aménagement peut s'opérer :

- soit avec exclusion de l'emprise du périmètre d'aménagement. Dans cette hypothèse, les terrains, supports de l'ouvrage, font l'objet d'une négociation et d'un achat directs entre le maître d'ouvrage et les propriétaires et exploitants concernés ;
- soit avec inclusion de l'emprise. Dans cette hypothèse, tous les propriétaires qui sont dans le périmètre d'aménagement supportent l'emprise. Le périmètre d'aménagement est alors d'une superficie au moins égale à 20 fois la surface de l'emprise.

Une association foncière est alors constituée afin d'évaluer les apports et de répartir les indemnités reçues entre les titulaires des divers droits exercés sur les terrains inclus dans le périmètre de l'aménagement foncier. Les apports de chaque propriétaire sont proportionnels à la superficie qu'ils ont dans le périmètre d'aménagement.

## 37. COMMENT SONT ÉTABLIS LES PRIX DU FONCIER PUBLIÉS ANNUELLEMENT PAR LE MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ?

Un barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles est publié chaque année par arrêté ministériel. Il s'applique aux terres

agricoles, parcelles ou exploitations entières, non bâties, destinées à conserver, au moment de la transaction, leur vocation agricole.

Ce barème permet d'avoir une vision indicative des prix pratiqués lors des transactions effectuées dans chaque région.

Sont ainsi observés les prix hors taxes, frais d'acte non compris :

- des terres libres de tout bail, ou dont le bail est résilié dans l'acte de vente, à partir de 70 ares ;
- des terres louées totalement ou en partie, et d'une superficie supérieure ou égale à un seuil adapté aux particularités de chaque département, seuil inférieur à 70 ares ;
- des terres à la vente dans les départements d'outre-mer ;
- des vignes à la vente.

La valeur dominante correspond au prix le plus souvent pratiqué tel qu'il a été constaté ou estimé.

Pour une réponse plus précise, il est nécessaire de contacter la chambre d'agriculture de son département ou un notaire.

Les valeurs maximales et minimales (ou moyenne des prix hauts et moyenne des prix bas selon les tableaux) correspondent respectivement aux prix pratiqués pour les terres les plus chères et les moins chères, compte tenu des conditions locales du marché.

## 38. QUELQUES EXEMPLES DE PARTENARIATS AVEC LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

Il existe plusieurs possibilités d'accompagnement des projets fonciers par les collectivités territoriales et notamment les conseils régionaux et conseils départementaux.

Nous reprendrons ici quelques exemples de projets déjà existants mais cette liste est loin d'être exhaustive. En préambule, il faudra dans tous les cas se rapprocher des collectivités territoriales et des services des fédérations dont dépend la cave pour présenter le projet et connaître les modalités d'aides existantes ou qui pourraient être votées spécifiquement.

### 38-1. LES AIDES TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

La plupart des aides sont de deux ordres : d'une part, les aides techniques et financières pour les études et l'animation de terrain que nécessitent souvent ces projets ; d'autre part, des aides financières directes aux porteurs de projets.

## Les aides techniques et financières proprement dites

On retrouve ici toutes les actions de repérage des cédants et des potentiels repreneurs et le travail de leur mise en relation. Ces actions-là sont souvent accompagnées financièrement par les collectivités territoriales. Elles sont menées dans le cadre de partenariats entre les fédérations de caves coopératives, les chambres d'agriculture, le Centre de formalités des entreprises (CFE), les points information installation départementaux, la MSA, les DDTM et la SAFER.

## Les aides financières directes

- Prise en charge des frais financiers pour portage foncier via la SAFER par les collectivités territoriales.
- Prise en charge de tout ou partie des frais de notaire, souvent dans le cadre d'échange de parcelles, par les collectivités territoriales.
- Mise en place d'aides financières pour maintenir le potentiel de production des coopératives agricoles et assurer le renouvellement des générations des coopérateurs. Cette aide porte sur un soutien financier pour l'acquisition de terrains agricoles ou à vocation agricole afin de permettre une production qui sera livrée à la coopérative. Ces aides sont souvent conditionnées avec une durée minimum de maintien à l'usage agricole du bien, sa conservation dans le patrimoine du bénéficiaire de l'aide, et à la formalisation d'une convention de location adaptée pour son exploitation. Ces aides peuvent être calculées sur le prix d'achat des terrains complété par les frais de notaires, les frais d'intervention de la SAFER et les frais d'arpentages éventuels.

Dans tous les cas, la coopérative qui souhaite être accompagnée financièrement pour ces projets s'assurera du respect des obligations communautaires et nationales qui pourraient lui incomber suite au soutien financier de la puissance publique. [\(Voir également la question n° 46-5 relative aux subventions\)](#)

## 38-2. QU'EST-CE QUE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF (SCIC) ?

Les collectivités territoriales, leurs groupements et les établissements publics territoriaux peuvent devenir associés et détenir jusqu'à 50 % du capital.

## Une société

Société de personnes qui prend la forme commerciale: société anonyme (SA), société par actions simplifiées (SAS) ou société à responsabilité limitée (SARL).

Elle est inscrite au Registre du commerce et des sociétés et soumise aux impôts commerciaux.

La décision de toute société ou association déclarée de modifier ses statuts pour se transformer en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

## Coopérative

Son mode d'organisation et de fonctionnement repose sur les principes de solidarité et de démocratie: chaque associé dispose d'une voix à l'assemblée générale des associés selon le principe « 1 personne = 1 voix » en assemblée générale. S'il y a lieu, les statuts de la SCIC définiront des collèges de vote et peuvent prévoir une pondération des voix en attribuant à chaque collège entre 10 % et 50 % du total des suffrages de l'assemblée générale.

La valeur nominale de la part sociale est fixée par les statuts. Le capital constitué par le total de ces parts est variable, ce qui permet la libre entrée et sortie de sociétaires.

Chaque année, une réserve dont les sommes sont indéfiniment impartageables est dotée par l'affectation d'au moins 57,5 % du bénéfice. Ce taux peut être fixé par les statuts à 100 %. La part du résultat ainsi affectée aux réserves n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés (IS).

La SCIC est soumise à une procédure de révision quinquennale pour analyser l'évolution du projet coopératif sur la base, entre autres, des rapports annuels de gestion.

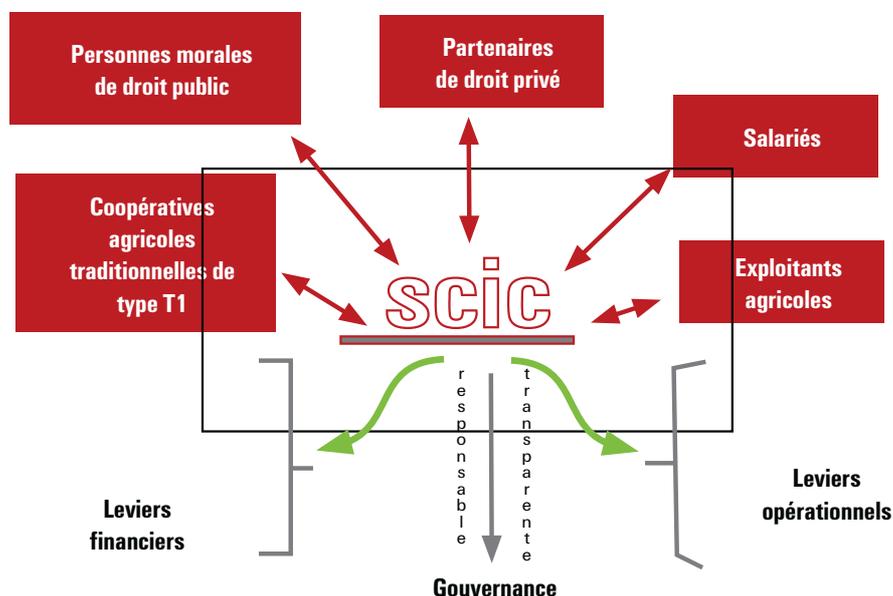
## D'intérêt collectif

La SCIC est caractérisée par le multi-sociétariat. Toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public peut prendre des parts de capital et participer à la gestion de la coopérative.

La loi oblige la présence :

- des producteurs agriculteurs ou de salariés...,
- des bénéficiaires,
- d'un troisième type d'associés selon les ambitions de l'entreprise.

## LES COOPÉRATEURS D'UNE SCIC



La SCIC permet notamment d'actionner deux types de leviers: un levier financier et un levier opérationnel.

### 1. Leviers financiers

Les principaux outils financiers permettent:

- d'octroyer des prêts participatifs,
- d'intervenir en capital, en titres participatifs et obligations convertibles.

## L'UNION DES COOPÉRATIVES DE BEAUMES-DE-VENISE ET VACQUEYRAS

Témoignage de Rickman Haeversmans, directeur marketing & développement de Rhonéa.

Les deux consœurs viennent de donner le jour à une SCIC.

Nom de baptême : Rhonéa Vignoble.

Une structure de financement participatif qui va permettre de constituer un vignoble autour des crus Vacqueyras, Beaumes-de-Venise, Gigondas, situés dans l'environnement exceptionnel des Dentelles de Montmirail.

« Elle est ouverte aux vignerons, aux collaborateurs et aux clients de l'entreprise, de même qu'à ses fournisseurs, partenaires locaux et à tous les amateurs de vins qui souhaitent investir dans le foncier viticole. »

## 2. Leviers opérationnels

L'intérêt collectif (ou l'utilité collective) peut se réaliser notamment au travers des activités suivantes :

- acquisition et gestion du foncier viticole ;
- maintien du potentiel de production de la société coopérative grâce à un apport total des produits issus du foncier viticole de la SCIC ;
- repérage et mise en relation des personnes souhaitant transmettre leur exploitation ;
- accompagnement du développement local et territorial par un soutien aux agriculteurs désireux de restructurer leur exploitation au niveau du foncier viticole, en permettant l'installation de jeunes et en facilitant le lien entre générations grâce à une action :
  - d'ingénierie et d'animation de programme d'intérêt public de portage foncier,
  - d'ingénierie financière ;
- promotion du développement des techniques et des innovations dans la conduite du vignoble (irrigation, taille...) en privilégiant un développement durable de l'agriculture en partenariat avec la société coopérative ;
- promotion de la diversification vers des productions nouvelles (vins biologiques, cuvée prestige...) et accompagnement du changement dans un esprit de solidarité entre ses membres, en partenariat avec la société coopérative ;
- collecte, échange et diffusion des références technico-économiques et mise à disposition d'outils de pilotage aux associés ;
- formation des exploitants viticoles dans le domaine technique, dans la gestion d'entreprise, dans la gestion des normes de qualité environnementale, dans la gestion des outils commerciaux (stratégie commerciale de la coopérative) ;
- accompagnement des exploitants désireux de développer le management environnemental sur leur exploitation ou toute autre forme d'assurance-qualité permettant de promouvoir les valeurs de l'économie sociale et solidaire, en partenariat avec la société coopérative.



# La coopérative et ses salariés

## **39. EN CAS D'EXPLOITATION DIRECTE PAR UNE CAVE COOPÉRATIVE, LES SALARIÉS DE CETTE CAVE PEUVENT-ILS TRAVAILLER DANS LES VIGNES ?**

Il est possible de faire travailler des salariés de la coopérative dans les vignes. Même si cette activité ne constitue pas l'activité principale de la coopérative, il conviendra d'appliquer la Convention collective nationale des caves coopératives viticoles et leurs unions. En effet, la convention collective applicable à une entreprise doit correspondre à l'activité principale de cette entreprise. Cette convention collective s'applique alors à l'ensemble des salariés de l'établissement même s'ils sont affectés à une activité secondaire. C'est le principe de l'unicité de statut au sein d'un même établissement qui prévaut.

Dans la liste des postes proposés par la Convention collective nationale des caves coopératives viticoles et leurs unions, il n'y a pas de postes viticoles. Il faut néanmoins rappeler que la convention collective fixe une liste de postes qui est non exhaustive. Ainsi, en cas de difficulté pour déterminer la position hiérarchique du salarié, il convient de se reporter à la définition générale figurant dans chaque catégorie.

**(Cf. annexe 2 II de la convention collective des caves coopératives viticoles : classification des emplois)**

RETOUR AU SOMMAIRE

#### 40. EN CAS D'EXPLOITATION PAR UNE FILIALE DE LA COOPÉRATIVE, QUELLE CONVENTION COLLECTIVE EST APPLICABLE AUX SALARIÉS RECRUTÉS PAR LA FILIALE ?

Dans le cas d'une filiale, le code du travail prévoit que la convention collective applicable est celle dont relève l'activité principale exercée par l'employeur. Au sein de la filiale s'appliquera donc la convention collective applicable aux exploitations viticoles. Dans une grande majorité des cas, il s'agit de conventions collectives départementales ou régionales (convention des exploitations de polycultures élevage, convention des exploitations viticoles de la Champagne délimitée...).

Il est toujours possible d'appliquer une convention collective dont ne relève pas l'entreprise, ceci de façon volontaire. **Attention : dans un tel cas, il faut rester vigilant car les dispositions plus favorables de la convention juridiquement applicable sont à respecter.**

#### 41. LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE METTRE DES SALARIÉS À DISPOSITION DE SA FILIALE POUR RÉALISER DES TRAVAUX VITICOLES ?

La mise à disposition de salariés est possible mais est strictement encadrée par la loi. Il doit s'agir d'un « prêt de main-d'œuvre à but non lucratif ». L'entreprise prêteuse ne doit pas tirer un profit de la mise à disposition du salarié. Le code du travail limite en effet la facturation à la valeur des « salaires versés au salarié, les charges sociales afférentes et les frais professionnels remboursés à l'intéressé au titre de la mise à disposition ». Le comité d'entreprise ou, à défaut, les délégués du personnel de l'entreprise prêteuse sont informés et consultés préalablement à la décision de procéder à des prêts de main-d'œuvre.

La mise à disposition d'un salarié requiert l'accord du salarié concerné. Un avenant au contrat de travail doit être signé par le salarié précisant le travail confié dans l'entreprise d'accueil, les horaires et le lieu d'exécution du travail ainsi que les caractéristiques particulières du poste de travail.

Parallèlement, une convention de mise à disposition de personnel entre l'entreprise prêteuse et l'entreprise d'accueil doit être établie. Cette convention doit préciser, pour chaque salarié :

- la durée du prêt de main-d'œuvre,
- l'identité et la qualification du salarié mis à disposition,
- le mode de détermination des salaires, des charges sociales et des frais professionnels qui seront facturés à l'entreprise d'accueil par l'entreprise prêteuse.



# Aspects comptables et fiscaux des opérations

## 42. QUEL EST LE TRAITEMENT COMPTABLE, FISCAL ET JURIDIQUE DES OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR LA COOPÉRATIVE ?

Plusieurs hypothèses sont à envisager.

### Achat et exploitation directe par la coopérative

- La production de cette exploitation (au sens fiscal) fait l'objet d'une déclaration de récolte. La coopérative a la qualité de producteur et se soumet aux dispositions de la réglementation vitivinicole.

- Les charges et les produits doivent être répartis dans une subdivision du compte de résultat. Comptablement, cela implique une méthodologie bien spécifique afin de filtrer et ventiler les charges et les produits selon leurs origines et leurs destinations.

Le reclassement des charges directes et indirectes s'effectue en fonction de leur origine (activité principale de la coopérative ou de son activité d'exploitation).

Les logiciels de comptabilité permettent la création de sous-comptes sur 6 ou 8 chiffres à cet effet. Pour faciliter cette comptabilité, il est conseillé de recourir à un compte bancaire spécifique pour l'activité d'exploitation du vignoble.

Pour répartir les charges indirectes sur les différentes activités, il faut définir des clés de répartition. Une clé de répartition est un procédé de partage, une proportion ou un pourcentage fixe s'appliquant en fonc-

[RETOUR AU SOMMAIRE](#)

tion de la nature de la charge indirecte pour déterminer la part qui en revient à un centre déterminé de l'activité.

- Sur le plan fiscal, la coopérative exerce une activité accessoire qui est accomplie en sus des opérations traditionnelles (vinification et vente). Il ne s'agit donc plus d'opérations faites avec les associés. Les bénéfices agricoles tirés de cette exploitation sont soumis à l'impôt sur les sociétés (IS). Ils sont déterminés selon les règles propres à cet impôt, qui sont – sous réserve de certaines particularités – les mêmes que celles prévues en matière d'impôt sur le revenu, à l'égard des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC). La coopérative doit établir une déclaration de résultat. S'agissant d'opérations accessoires portant sur des biens ayant un rapport direct avec l'objet de la coopérative, elles sont fiscalisées par l'effet même de la loi. Il faut donc mettre en garde ceux qui prendraient quelques libertés avec le droit fiscal.

- L'affectation du résultat après paiement de l'impôt.

L'article 48 des modèles de statuts types n'a pas repris les règles d'affectation en réserve qui figuraient à l'article 46 alinéa 3 desdits modèles et qui précisaient notamment: « La quote-part de l'excédent résultant d'autres opérations que celles normalement effectuées par la coopérative avec des associés coopérateurs et les acheteurs des produits commercialisés par la société ne peut en aucun cas faire l'objet, sous une forme quelconque, d'une répartition entre les associés coopérateurs. » La rédaction de l'article 48 ne traite plus que des excédents répartis sous forme de ristournes sans interdire expressément l'utilisation des excédents issus de l'activité annexe pour la rémunération du capital. Cette interprétation est confortée par l'article 15 de la loi du 10 septembre 1947, portant statut de la coopération, lequel n'interdit que la distribution sous forme de ristournes du résultat des opérations effectuées avec des clients. La logique de ces analyses conduit à considérer que le résultat des opérations dites « accessoires » ne peut pas faire l'objet de répartition sous forme de ristournes, mais qu'*a priori* rien ne s'oppose à ce qu'il puisse être utilisé à la rémunération du capital, à moins qu'il ne soit décidé d'une affectation motivée en réserves.

### Achat et exploitation par une filiale de la coopérative

Au niveau de l'adhésion, la filiale doit être regardée comme une personne morale possédant dans sa circonscription des intérêts agricoles correspondant à son objet social (article 6 des statuts). La filiale est

donc censée souscrire un engagement d'activité et les parts correspondantes. Elle est associée coopérateur à part entière avec tous les droits et obligations qui sont attachés à cette qualité.

### Sur le plan fiscal

**1. Au niveau de la filiale** on est en présence d'une société passible de l'IS. De droit ou par option, les bénéfices réalisés par la filiale sont imposables à l'IS. L'imposition a lieu au niveau de la filiale :

- au taux réduit d'IS à 15 % sur les 38 120 premiers euros de bénéfices, si elle peut en bénéficier,
- et au taux normal d'IS à 33,33 % au-delà ou sur la totalité si elle ne peut pas bénéficier du taux réduit d'IS.

- Remarque : le seuil de 38 120 € est valable pour un exercice d'une durée de 12 mois. Lorsque cette durée est inférieure ou supérieure à 12 mois, le seuil est proratisé.

Après imposition à l'impôt sur les sociétés, le bénéfice net appartient à la filiale. Une distribution de dividendes, entraînant une imposition au niveau de la société mère, est nécessaire lorsque la société coopérative souhaite s'approprier tout ou partie du bénéfice distribuable.

Ce mode d'imposition n'est toutefois pas d'application systématique, certaines formes de société, notamment civile, ont la possibilité d'opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes.

**2. Au niveau de la coopérative.** Lorsque la filiale est associée coopérateur, les activités réalisées entre la coopérative et sa filiale d'exploitation conformément à l'objet statutaire bénéficient des exonérations d'impôt sur les sociétés comme l'ensemble des opérations réalisées avec les autres associés coopérateurs. La coopérative conserve son statut fiscal.

Seule la remontée éventuelle de dividendes de la filiale à la coopérative donnera lieu à une imposition à l'IS – sous réserve de l'application du régime mère-fille qui limite cette imposition à une quote-part de 5 % seulement des revenus distribués par la filiale si la coopérative est partiellement soumise à l'IS au titre d'opérations TNA (tiers non associés) ou d'opérations accessoires.

### L'affectation du résultat

Les sociétés coopératives qui détiennent des participations dans des filiales peuvent distribuer à leurs associés, coopérateurs et non coopérateurs, les dividendes qu'elles ont reçus à ce titre.

La répartition des dividendes entre les associés est faite au prorata des parts sociales libérées.

Cette disposition constitue un assouplissement du caractère non lucratif des sociétés coopératives. Elle tend à sensibiliser les coopérateurs au développement des filiales et à permettre aux sociétés d'utiliser pleinement les avantages résultant de l'application du régime fiscal de droit commun des sociétés mères et filiales.

Les dividendes reçus des filiales ne sont pas considérés comme des résultats propres de la coopérative agricole, société mère. Ces dividendes peuvent constituer, par décision de l'assemblée générale, un avantage particulier au sens de l'article 11 de la loi portant statut de la coopération et, le cas échéant, sont servis dans la limite du taux fixé à l'article 14 de cette loi, aux parts sociales à avantages particuliers émises à cet effet ou issues de la conversion des parts sociales détenues par les associés au-delà de leur engagement statutaire. La loi prévoit, toutefois, qu'ils doivent, en cas de résultat déficitaire de cette société, être affectés à due concurrence de l'apurement de ce déficit.

### **Location d'une exploitation par la coopérative et exploitation directe par elle**

Il s'agit d'un cas de figure comparable à celui développé dans le cas de l'achat par la coopérative. La seule différence se situe au niveau de l'acquisition du foncier puisque celui-ci n'est pas acheté, mais loué à un bailleur. Le loyer versé constitue une charge d'exploitation.

### **Achat du foncier par la coopérative et location à un preneur**

Au niveau fiscal, la qualification des produits tirés de la location de parcelles de vigne ou d'une exploitation est un loyer, générateur de revenus soumis à l'IS.

L'administration fiscale tolère ces locations. Sa position de départ est en fait plus stricte car elle considère que la location d'immeubles n'entre pas dans l'objet social des coopératives agricoles. Dès lors, la réalisation de telles opérations entraîne la déchéance du régime d'exonération.

L'administration fiscale admet toutefois qu'une coopérative agricole puisse donner en location, à titre occasionnel ou accessoire, des immeubles nus dont celle-ci n'a pas l'emploi. Une rigoureuse interpré-

tation amènerait à conclure qu'une coopérative agricole excéderait son objet social en se portant acquéreur de vignes dans l'unique but de les louer.

Les loyers sont passibles de l'IS. Leur montant n'entre toutefois pas en ligne de compte pour l'appréciation de la limite des 20 % du chiffre d'affaires réalisé avec des tiers.

La coopérative devra donc se montrer prudente en limitant ses achats de foncier conformément aux recommandations du HCCA. En cas de constatation d'une dénaturation de l'objet social de la coopérative, cela pourrait l'exposer à un retrait d'agrément ou à la remise en cause de son statut fiscal par l'administration fiscale.

### **43. COMMENT TRAITER FISCALEMENT LES OPÉRATIONS ENTRE LA COOPÉRATIVE ET SES FILIALES ?**

Les sociétés coopératives agricoles peuvent appliquer le régime fiscal des sociétés mères pour autant qu'elles soient partiellement soumises à l'IS au titre d'opérations TNA ou d'opérations accessoires.

Ce régime permet à la société mère, ici la coopérative agricole, d'être exonérée d'impôt sur les sociétés sur les dividendes reçus de ses filiales, sauf pour une quote-part de frais et charges calculée forfaitairement sur 5 % de la somme des dividendes perçus.

Aucune condition relative à la forme juridique de la filiale n'est prévue et le régime mère-fille est ouvert à toutes les formes de sociétés à condition que la filiale concernée soit imposable à l'impôt sur les sociétés au taux normal (avec possibilité de bénéficier du taux réduit à 15 % le cas échéant).

Les conditions d'éligibilités sont les suivantes :

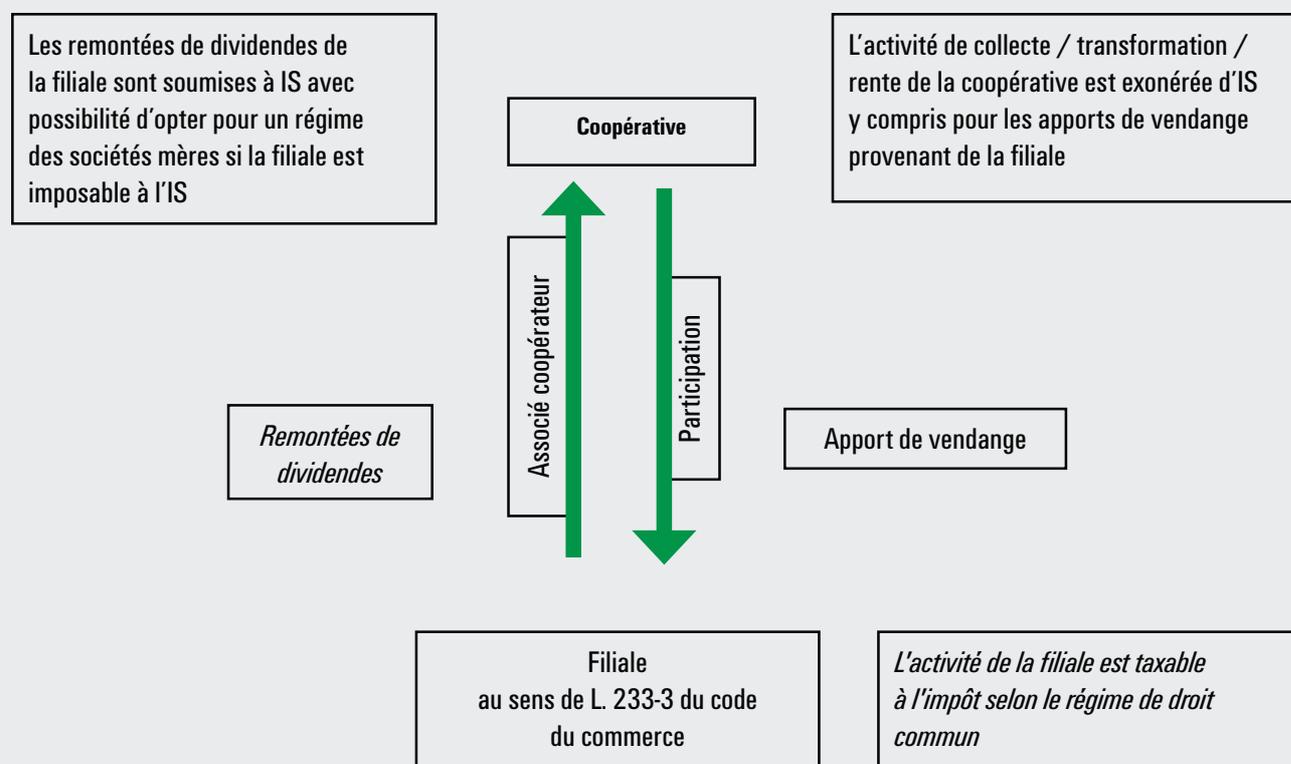
- la société mère doit détenir en pleine propriété au moins 5 % du capital social de la filiale. Cette condition de détention concerne les droits de vote ainsi que les droits aux bénéfices, et les titres doivent revêtir la forme nominative (c'est-à-dire que le nom du porteur des titres doit figurer dans les registres de la filiale) ;
- les titres possédés par la société mère doivent être conservés pendant au moins 2 ans. Il est toutefois possible de bénéficier du régime mère-fille avant ces 2 ans de détention mais l'exonération ne sera acquise qu'à compter de ce délai. Si ces derniers ne sont pas conservés pen-

dant 2 ans, l'exonération risque d'être remise en cause en cas de contrôle fiscal.

### EXEMPLE D'APPLICATION DU RÉGIME MÈRE-FILLE

Au cours de l'exercice N, une société coopérative agricole a reçu 10 000 € de dividendes nets d'une filiale d'exploitation. Cette somme est exonérée sous déduction de la quote-part de frais et charges,

soit une exonération à hauteur de 10 000 € - (5 % X 10 000) = 9 500 € et une imposition à l'IS sur une base de 500 €, auxquels s'ajoutent les contributions additionnelles.



## 44. QUELS FRAIS ENGENDRENT L'ACQUISITION DE FONCIER POUR UNE COOPÉRATIVE ?

Plusieurs charges directes et indirectes sont à prendre en compte dans une stratégie foncière portée par une cave.

### Les frais liés à la gestion du patrimoine foncier

- comptabilité spécifique ;
- constitution et gestion d'une éventuelle filiale (rédaction des statuts, publicités...).

### Les frais liés au notaire

Ces frais sont à prévoir vis-à-vis de l'office notarial chargé de l'acte d'acquisition :

- émoluments du notaire ;
- coût de la publication au service de la publicité foncière ;
- la « contribution de sécurité immobilière » remplace le « salaire du conservateur ». Elle est fixée à 0,10 % du prix de l'immeuble ;
- droits d'enregistrement de 5,09 % sur la vente des biens immeubles ruraux dans un cas classique. Ce taux est stable depuis plusieurs années et est applicable à la date de la vente.

Parfois ce taux est réduit en cas de fermage ou métayage d'une certaine durée (exemple : après 2 ans, il est de 0,715 %).

### Les autres frais

Éventuellement s'ajoutent les honoraires des intermédiaires (SAFER, agents immobiliers, etc.).

Les frais financiers du portage (intérêts d'emprunt bancaire, rémunération des investisseurs...) et la répétition des frais ci-dessus exposés en cas de rétrocession à l'exploitant au terme du portage.

## 45. LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE UTILISER SES RÉSERVES POUR ACHETER DU FONCIER ?

Le mouvement coopératif s'appuie sur le caractère impartageable des réserves, c'est-à-dire sur le fait que l'éventuelle valorisation de l'outil

économique utilisé par la coopérative ne doit pas faire l'objet d'une répartition au profit des coopérateurs qui quittent la coopérative.

À travers cette notion de réserves impartageables, on retrouve l'idée que l'entreprise coopérative est un outil collectif qui n'appartient pas uniquement à ses membres actuels.

Le principe de solidarité s'exprime donc entre générations. C'est d'ailleurs ce caractère impartageable des réserves qui participe à la justification de l'exonération fiscale des coopératives agricoles: devenant propriété collective des coopérateurs présents et à venir, elles n'ont pas à être taxées.

Le caractère impartageable des réserves ne doit pas être confondu avec l'indisponibilité de la trésorerie. Une coopérative peut utiliser sa trésorerie pour effectuer les opérations répondant à la stratégie foncière décidée par le conseil d'administration.

### Nécessité de maintenir les capitaux propres

La capacité pour une coopérative d'utiliser ses réserves pour financer un projet foncier ne la dispense pas de son obligation de maintenir ses capitaux propres, notamment au niveau de ses réserves. Ainsi, en présence d'un projet impliquant un volet d'investissement amortissable ou en cas de pertes, un prélèvement corrélatif sur le résultat devra venir compenser les dépréciations, amortissements, pertes, provisions ou autres comptes de même nature. Dans le cas contraire, il s'agirait d'une distribution illicite des réserves.

### Opportunité de l'autofinancement

Autofinancer intégralement la stratégie foncière n'est pas toujours la plus sûre des façons d'assurer la pérennité de son projet. Au contraire, il n'est pas prudent de fragiliser une trésorerie saine pour simplement éviter de recourir à l'ouverture du financement, l'entreprise n'ayant alors plus forcément les moyens de faire face aux besoins de financement nécessaires à la réalisation de son objet principal. (Cf. question n° 29)



# Le financement

## 46. COMMENT LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE FINANCER UN ACHAT DE FONCIER ?

Le projet d'achat de foncier, ses modalités d'exploitation, de cession et la possibilité d'associer à cet investissement foncier des investisseurs non-coopérateurs nécessitent une approche particulière. Les ressources financières ne sont en revanche pas fondamentalement différentes de celles mobilisées pour tout autre investissement.

Cinq grandes catégories de ressources financières stables sont ainsi disponibles pour l'achat de foncier :

- l'autofinancement ([question 46-1](#)),
- l'emprunt bancaire ([question 46-2](#)),
- les opérations en capital ([question 46-3](#)),
- les prêts non bancaires et opérations en quasi-fonds propres (prêts participatifs, obligations ou titres participatifs) ([question 46-4](#)),
- les subventions ([question 46-5](#)),
- le crowdfunding ([question 46-6](#)).

L'orientation vers une catégorie de financement dépend de l'orientation stratégique de la coopérative, de ses possibilités et du type d'investisseur recherché : les banques, les coopérateurs, les particuliers et structures directement en lien avec la coopérative (clients, fournisseurs, famille des coopérateurs, amis), les fonds d'investissement, les souscripteurs via les plateformes de « crowdfunding ».

[RETOUR AU SOMMAIRE](#)

## 46-1. L'AUTOFINANCEMENT EST-IL UNE BONNE SOLUTION POUR INVESTIR DANS LE FONCIER ?

Pour investir dans le foncier, l'autofinancement peut être une solution. Les emplois durables (actif immobilisé, en l'occurrence ici le foncier) doivent être financés par des ressources stables. L'autofinancement se traduit par une diminution du fonds de roulement, et donc une fragilisation de la coopérative, ce qui n'est pas souhaitable.

## 46-2. DANS QUEL CADRE RECOURIR À L'EMPRUNT BANCAIRE POUR L'INVESTISSEMENT DANS LE FONCIER ?

En période de taux bas, le recours au financement bancaire peut s'avérer opportun. En effet, le risque pris par les banques est assez bien couvert par la stabilité de la valeur du foncier et les taux en découlant doivent de ce fait être attractifs.

La durée du prêt devant correspondre aux objectifs du projet et à son terme prévu, il y peut y avoir surenchérissement des taux, par exemple dans le cas d'un bail à long terme de 18 ans et d'une durée du prêt équivalente.

### COMMENT APPRÉCIER SI LES BANQUES VONT « SUIVRE » ?

L'appréciation du financement bancaire va se jouer principalement sur trois critères.

**1. L'autonomie financière.** Selon la terminologie Banque de France : taux net d'endettement financier, c'est-à-dire le ratio fonds propres/emprunts long et moyen terme. Elle indique en fait qui est le réel propriétaire (décisionnaire) de l'entreprise, entre les sociétaires et les banques. En règle générale pour les coopératives, notamment pour les viticoles, ce ratio est correct du fait de l'impartageabilité des réserves et du non-amortissement des subventions d'investissement. Il faudra aussi tenir compte de l'endettement financier total, c'est-à-dire intégrer l'endettement court terme pour mesurer la réelle marge de manœuvre vis-à-vis des banques.

**2. La capacité de remboursement ou la capacité théorique de désendettement.** C'est le point majeur de l'analyse. Cette capacité de remboursement peut être mesurée en comparant la capacité d'autofinancement et le remboursement annuel en capital des emprunts. L'approche doit être à la fois globale (totalité de la CAF, totalité des remboursements en capital) et analytique (CAF du projet, remboursement en capital du projet).

**3. La durée théorique de remboursement des emprunts en cours** complète enfin l'analyse.

## La coopérative perd-elle de la capacité d'investissement en cas d'emprunt ?

C'est le point critique du financement du foncier par le recours à l'emprunt.

Le cœur du métier des coopératives est la collecte, la transformation, la commercialisation ou la prestation de service. Les investissements prioritaires doivent concerner ceux dédiés à l'objet principal.

C'est la raison pour laquelle un programme pluriannuel d'investissement (matériel et immatériel, y compris commercial) est nécessaire pour vérifier que les projets de cœur de métier ne seront pas pénalisés dans le temps par l'opération foncière. Notons également que l'endettement d'une filiale sera consolidé au niveau du groupe pour juger de la capacité d'endettement.

C'est également pour cette raison que la coopérative peut être amenée à se tourner vers d'autres ressources financières moins habituelles comme les opérations en capital, les prêts non bancaires et les opérations en quasi-fonds propres.

## 46-3. LES OPÉRATIONS EN CAPITAL

### Que peut-on faire pour augmenter le capital social de la coopérative ?

Les statuts des coopératives peuvent prévoir de verser aux associés coopérateurs des ristournes sous forme de parts sociales d'épargne qui peuvent être converties en parts sociales d'activité.

Les statuts peuvent également permettre de souscrire des parts sociales à avantages particuliers.

### Les parts sociales d'épargne

Créées par l'assemblée générale, sur la base du bénéfice annuel, après imputation, elles sont attribuées proportionnellement aux opérations réalisées avec la coopérative et suivant les modalités statutaires. Ces parts permettent à la coopérative de bénéficier de fonds propres au-delà des parts sociales d'activités et ne peuvent être souscrites que par les associés.

Après dotation des réserves obligatoires, l'assemblée générale peut décider de servir un intérêt au plus égal au taux moyen de rendement

des obligations des sociétés privées (TMO) auprès des associés qui les détiennent.

### Les parts sociales à avantages particuliers

Les parts sociales d'activité détenues au-delà de la proportion statutaire peuvent être converties en parts sociales à avantages particuliers. Comme les parts sociales d'épargne, elles ne peuvent être souscrites que par les associés.

Le montant total des parts sociales à avantages particuliers doit toujours être inférieur à la moitié du capital social.

Il convient de définir les avantages particuliers, par exemple un intérêt égal au taux servi aux parts sociales d'activités augmenté de deux points (dans la limite du TMO + 2 points) ou la rémunération par les dividendes reçus d'une ou plusieurs filiales...

Les avantages particuliers ne peuvent pas être en contradiction avec les principes coopératifs et notamment l'impartageabilité des réserves. Ces parts ne peuvent pas donner de droit de vote supplémentaire.

### L'option associé non-coopérateur (ANC)

Si la coopérative lève cette option, des associés non-coopérateurs peuvent également intégrer la coopérative, dans la limite de 50 % du capital social détenu par les associés coopérateurs.

Les associés non-coopérateurs peuvent être, principalement, d'anciens associés coopérateurs, les salariés, toutes autres personnes intéressées par l'activité de la coopérative admises par le conseil d'administration, des fonds commun de placements d'entreprise souscrits par les salariés de la coopérative ou d'une entreprise comprise dans le champ du même plan ou accord de groupe.

La convention d'adhésion doit notamment porter sur les points suivants :

- le nombre et montant des parts souscrites ;
- la durée pendant laquelle elles seront conservées ;
- éventuellement, les conditions de versement des intérêts servis. La rémunération est limitée au TMO + 2 points, comme pour les parts à avantages particuliers.

Les associés non-coopérateurs disposent de voix en assemblée générale et de sièges au sein du conseil d'administration.

## LES CERTIFICATS COOPÉRATIFS D'INVESTISSEMENT (CCI)

Ce sont des titres de propriété sans droit de vote émis par la coopérative pour tout tiers, personne physique ou morale. Ils peuvent être cotés et cessibles en bourse. Leur rémunération est supérieure ou égale à celle des parts sociales sans dépasser le taux

maximal de rémunération du capital social. Les CCI n'ont jamais été émis par les coopératives agricoles, car ils sont trop contraignants et ne sont pas assez attrayants pour les souscripteurs.

### L'ouverture du capital d'une filiale dédiée à l'achat du foncier

La coopérative crée une filiale qui achète le foncier. Elle est actionnaire principale, du moins à la création.

Elle recherche des actionnaires en complément pour financer l'investissement.

Les dispositions juridiques sont à examiner au cas par cas, en fonction de la nature de la filiale.

### Qui peut entrer au capital ?

La coopérative, les coopérateurs, les partenaires, entreprises fournisseurs ou clients, les particuliers, le capital-risque... Une société « holding » regroupe généralement les investisseurs, en particulier dans le cas de prises de participation de fonds commun de placement, ou pour les souscriptions par Internet en crowdfunding.

### Quelle rémunération pour les actionnaires ?

La rémunération du capital peut être appréhendée sous trois angles : les dividendes, les plus-values, les avantages fiscaux.

**Dividendes.** Les bénéfices distribuables sont en principe répartis en fonction du capital détenu par chacun des actionnaires. Il y a rémunération du capital uniquement en présence de résultat après impôts.

Concernant le foncier agricole, cette rémunération du capital investi sera *a priori* assez faible. De ce fait, la motivation des actionnaires dans ce type d'opération apparaît avant tout comme une participation à un projet commun.

**Plus-value.** La valeur du foncier acheté peut évoluer dans le temps, de même la valeur de la société en cas de bénéfices conservés. La valeur

de la part sociale peut donc avoir une valeur économique lors de la cession supérieure à sa valeur d'achat. La valeur économique doit être calculée par des experts.

**Fiscalité.** Les régimes fiscaux dépendent de la nature de la société. En 2015, investir dans une PME-PMI éligible permet sous certaines conditions, en conservant les actions pendant 10 ans, de réduire de 18 % son impôt sur le revenu (IR), réduction plafonnée à 10 K€, et de 50 % du montant souscrit réduction plafonnée à 45 K€, son impôt de solidarité sur la fortune (ISF) (5 ans si reconnaissance du caractère « entreprise solidaire »).

### Rémunération en nature

Il peut être prévu (hors statuts) un avantage pour les actionnaires sous forme de conditions tarifaires, d'offres de produits (par exemple une caisse de six bouteilles de vin issu du foncier acheté, etc.). **Attention : cette rémunération en nature peut entraîner la non-éligibilité aux dispositifs de réduction d'impôts.**

### Le recours au capital-risque

Il s'agit pour des investisseurs de prendre des parts sociales de société. Ces investisseurs sont soit isolés – dits « business angels » –, soit regroupés dans des fonds d'investissements ou des sociétés holding. Leur intervention est ponctuelle puisqu'il s'agit le plus souvent de réaliser une plus-value le plus rapidement possible.

La prise de capital ne garantit ni intérêt ni récupération des sommes investies. Le projet doit donc générer un rendement suffisant pour compenser le supplément de risque encouru par l'investisseur sous la forme soit de dividendes, soit de plus-values réalisées lors de la revente de la participation.

Par ailleurs, le « capital-risqueur » entrant au capital devient partie prenante de la société. Sauf aménagements statutaires, il prend donc part aux décisions.

Parmi les investisseurs, notons la présence de fonds de capital-risque – fonds communs de placements à risques (FCPR), fonds communs de placements dans l'innovation (FCPI) et fonds d'investissement de proximité (FIP) – qui peuvent bénéficier de mesures de réduction d'impôts.

Des collectivités territoriales ont doté des fonds de placement pour qu'ils interviennent dans l'économie locale. Faisant souvent appel à des fonds européens, ils sont soumis à des règles concurrentielles assez strictes et ne se démarquent pas obligatoirement des fonds « privés ».

Le recours au capital-risque dans le domaine coopératif pour le foncier ne semble pas de prime abord la meilleure solution : l'horizon plutôt court des investisseurs, la recherche d'un rendement élevé ou d'une plus-value lors de la cession ne correspondent pas vraiment à des projets de foncier agricole qui s'inscrivent dans le long terme.

### 46-4. LES OPÉRATIONS EN QUASI-FONDS PROPRES

Les quasi-fonds propres sont des ressources financières stables, assimilées à des fonds propres, c'est-à-dire des ressources dont la provenance est issue de l'entreprise ou acquise à l'entreprise.

Ils permettent de préserver l'indépendance de l'entreprise, de ne pas bouleverser la gouvernance et d'apporter une réponse au besoin de ressources financières stables.

Ils ont un effet de levier fort, que ce soit pour solliciter des emprunts classiques (amélioration du ratio dettes sur fonds propres) ou pour solliciter des structures d'investissement susceptibles d'entrer au capital. Ces opérations en quasi-fonds propres sont au nombre de trois : les titres participatifs, les fonds participatifs ou prêts participatifs et les obligations.

#### Les titres participatifs

Le titre participatif est une valeur mobilière qui n'octroie ni droit de vote ni part dans le capital. Il est en ce sens proche du certificat d'investissement. Le titre participatif offre la possibilité à des personnes morales ou physiques ou des investisseurs qui ne sont pas associés, d'apporter des fonds à une société, sans limitation de montant, avec une rémunération qui peut être attractive. De plus, actuellement, il peut donner lieu sous conditions à une réduction d'ISF de 50 % de la valeur de titres participatifs souscrite avec une limite de dégrèvement de 45 000 €.

Ces titres ne sont remboursables qu'à l'issue d'une durée de 7 ans au minimum.

**Rémunération.** Le titre participatif donne droit à une rémunération fixe ainsi qu'à une rémunération variable en fonction d'un facteur propre

de l'entreprise (résultat d'exploitation, capacité d'autofinancement...). L'assiette de la partie variable de la rémunération ne peut être supérieure à 40 % du montant nominal du titre.

À l'issue de la durée pour laquelle les titres sont souscrits, l'argent placé dans la coopérative est récupéré par le souscripteur à sa valeur nominale.

### Les fonds participatifs ou prêts participatifs

La différence avec les titres participatifs vient de la qualité du prêteur : il s'agit ici de structures et de personnes morales, et non de particuliers. Normalement, seuls les établissements de crédit peuvent effectuer des opérations de banques. Mais cette interdiction ne s'applique pas aux prêts participatifs. Le champ des prêteurs de ce type est donc ouvert à de nombreuses structures et personnes morales, notamment les organismes publics de soutien aux entreprises, par exemple Bpifrance. L'intervention de Bpifrance sur du foncier n'est toutefois pas actuellement envisagée.

### Les obligations

L'obligation est une reconnaissance de dettes que les obligataires possèdent vis-à-vis de l'entreprise à laquelle ils ont prêté de l'argent.

Une **obligation** constitue une **créance** sur son émetteur. Elle est donc représentative d'une dette financière à moyen ou long terme pour l'entreprise. Cette dette est émise pour une durée définie et donne droit au paiement d'un intérêt fixe ou variable, appelé « coupon », qui est parfois capitalisé jusqu'à sa maturité.

Les modalités de remboursement et le mode de rémunération des prêteurs sont fixés contractuellement, la rémunération pouvant être fixe ou variable, indexée alors sur un taux d'intérêt et non sur le résultat de l'entreprise.

Les détenteurs d'obligations ne peuvent s'immiscer dans la gestion des affaires sociales. Ils ont accès aux assemblées générales des actionnaires, mais sans voix délibérative. Ils ont le droit d'obtenir communication des documents mis à la disposition des actionnaires dans les mêmes conditions que ceux-ci.

En cas de liquidation, les créanciers qui sont prêteurs de deniers ont un droit de priorité sur les actionnaires qui se répartissent un boni de liquidation après désintéressement de l'ensemble des créanciers.

## 46-5. LES SUBVENTIONS

Les subventions sont rares et non homogènes sur le territoire national. Mais certaines régions ou collectivités ont mis en place des dispositifs de soutien à l'acquisition de foncier.

Les règles d'attribution sont fonction de la collectivité. En règle générale, les collectivités territoriales sont susceptibles d'appuyer des acquisitions de foncier pour aider les installations et revitaliser ainsi le milieu rural en s'appuyant sur les coopératives. Elles interviennent le plus souvent en partenariat avec la SAFER pour sécuriser leurs interventions.

Une priorité des acquisitions est souvent donnée à l'installation d'agriculteurs ou à celles visant à conforter des installations existantes dans l'objectif de sécuriser leur viabilité.

L'aide est conditionnée au maintien de l'usage agricole des terres et à la conservation du bien dans le patrimoine du bénéficiaire pour une durée de 10 ans.

## 46-6. UN OUTIL DE LEVÉE DE FONDS PARTICULIER : LE CROWDFUNDING, OU FINANCEMENT PARTICIPATIF.

### Le crowdfunding, qu'est-ce que c'est ?

Le crowdfunding, appelé également « financement participatif », est une technique de financement de projets utilisant Internet comme canal de mise en relation entre les porteurs de projets et les personnes souhaitant investir dans ces projets. L'idée est de mettre en relation directe un porteur de projet qui recherche des financements avec des citoyens qui s'intéressent à ce projet et sont prêts à le financer, sans que cela passe par un établissement financier intermédiaire.

### Comment cela fonctionne ?

Trois acteurs :

- l'épargnant qui souhaite investir un peu d'argent dans un projet « coup de cœur » ;
- le porteur d'un projet qui ne possède pas les fonds nécessaires au démarrage de son activité et ne souhaite pas ou ne peut pas faire appel au crédit bancaire ;

- l'un et l'autre se rencontrent sur Internet via une plateforme dédiée. Les projets sont présentés par leurs porteurs et les épargnants choisissent de financer celui (ou ceux) qui leur plaisent à hauteur de ce qu'ils souhaitent investir.

Quatre formes d'apports sont offertes aux investisseurs. Les plateformes de crowdfunding peuvent proposer suivant les cas des prêts, des dons, une prise de participation au capital ou des titres participatifs.

### Le don

La rémunération de l'épargnant est sans contrepartie financière. Perspectives en montant assez limitées pour le porteur de projet (de l'ordre de 10 K€), même dans le cas du don avec contrepartie matérielle.

### Le prêt

Le décret du 16 septembre 2014 précise les conditions des prêts faits par des particuliers :

- prêts avec intérêt: dans la limite de 1 000 € par prêteur et par projet, la durée du crédit ne pouvant être supérieure à 7 ans ;
- prêts sans intérêt: dans la limite de 4 000 € par prêteur et par projet ;
- le porteur de projet, quant à lui, ne pourra pas emprunter plus de 1 000 000 € par projet.

### Le financement participatif en capital (equity crowdfunding)

Ce type de financement permet une prise de participation en actions dans les entreprises financées et une rétribution financière via les dividendes et la plus-value potentielle réalisée. Les investisseurs deviennent alors actionnaires. L'attente des investisseurs est identique à celle du capital-risqueur, à laquelle s'ajoute une attention particulière tant sur la traçabilité des investissements qu'à la nature des projets financiers. Dans la plupart des cas, une « holding » est créée par l'intermédiaire, par exemple, d'une SAS (société par actions simplifiée) où sont regroupés l'ensemble des internautes investisseurs, qui détiennent donc le capital de cette SAS. C'est cette holding qui prendra à son tour une participation en capital dans la société cherchant des fonds.

### Le financement participatif solidaire

Il s'agit de financement participatif en capital, répondant aux mêmes caractéristiques que le modèle décrit ci-dessus, à la différence notable

que les motivations des investisseurs portent plus sur un soutien « citoyen » à des projets à impact sociétal fort qu'à un rendement élevé. Ce dispositif permet d'investir dans des entreprises qui auront un impact direct sur l'économie locale, et qui ont une dimension d'économie solidaire d'utilité sociale, ouvrant droit à une défiscalisation particulière.

Pour pouvoir prétendre au titre d'entreprise solidaire et obtenir l'agrément préfectoral, il faut donc être un organisme (association, entreprise, coopérative...) non coté qui respecte l'un des deux critères suivants: employer des salariés dans le cadre de contrats aidés ou en situation d'insertion professionnelle ou faire élire les dirigeants par les salariés, associé coopérateurs ou sociétaires et respecter certaines règles en matière de rémunération des dirigeants et des salariés.

La forme de société coopérative d'intérêt collectif est par exemple bien adaptée.

### Dispositif fiscal

Réduction d'impôt sur le revenu (conditions en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016: 18 % des versements effectués dans la limite de 50 000 € par personne) ou sur la fortune (conditions en vigueur: 50 % des versements effectués dans la limite de 45 000 € par personne) à condition de conserver ces titres au moins 5 ans dans le fonds.

### Coût plateforme

Pour fonctionner, les plateformes prennent une commission sur le montant des sommes récoltées (de l'ordre de 5 à 12 %, à titre indicatif).

## 47. QUELLES AIDES LA COOPÉRATIVE PEUT-ELLE METTRE EN PLACE EN INTERNE ?

L'inventivité et l'originalité n'ont pas de limites en la matière ! Ceci étant, il y a quelques repères classiques et souhaitables, mais aussi incontournables.

La question et la gestion du foncier font partie du tableau de bord de pilotage de la gestion d'une coopérative.

En amont de toutes interventions directes, la coopérative doit mettre en place un observatoire du potentiel de production, qui prendra en compte, en particulier, l'analyse du sociétariat (âge, succession, installation...) et la connaissance du marché foncier dans sa zone territoriale. Des contacts réguliers avec les agents de la SAFER et la participation, le cas échéant, au CLAF (commission locale d'aménagement foncier), participent à cette veille active.

Par la suite, lorsqu'un dossier se monte, chaque cave appliquera sa politique en la matière.

Les aides ne sont pas uniquement, ou forcément financières; ce peut-être une aide au montage et au dépôt du dossier pour le cédant et/ou le preneur, une intervention pour mettre en relation des acheteurs et des vendeurs, ou des bailleurs et des fermiers, l'accompagnement par un tuteur du nouvel associé coopérateur...

Dans le cadre d'une aide financière, elle peut s'imaginer soit sous forme de subvention, soit sous forme d'avance.

Les principes d'obtention de cette aide doivent être actés dans le règlement intérieur. Ils devront prendre en considération le caractère reproductible de cette action, intégrer le retour sur « investissement » pour la cave, et la viabilité du projet en lui-même pour le vigneron coopérateur.

### EXEMPLES D'INTERVENTION POSSIBLES SUR LE PLAN FINANCIER

- Aide à la trésorerie pour la souscription de capital social.
- Aide à la constitution de l'autofinancement de l'associé coopérateur, pour obtenir un prêt.
- Aide à la constitution de la trésorerie de l'exploitation pour les premières années, dans l'attente du rythme normal du règlement des récoltes.
- Aide dans le cadre d'un portage, soit en direct, soit au travers d'une filiale de la cave, soit dans le cadre d'une convention avec la SAFER.
- Prise en charge des frais financiers du prêt souscrit par l'associé coopérateur, paiement par avance au bailleur de l'associé coopérateur d'annuités de fermage.
- Prise en charge pendant quelques années, de l'assurance récolte...

Le conseil d'administration devra veiller, dans le cadre d'avance consentie, à ce que les modalités de remboursement soient supportables par l'associé coopérateur. Les sommes avancées seront remboursées en prenant sur la marge dégagée par la valorisation des produits.

Toutes ces initiatives doivent respecter l'esprit de l'article L 521.1 du code rural et de la pêche maritime, repris dans l'article 4.5 des statuts types: «5. Et plus généralement, effectuer toutes opérations entrant dans le cadre de l'article L.521-1 du code rural et de la pêche maritime permettant par tous moyens de faciliter ou développer l'activité économique des associés coopérateurs, d'améliorer ou accroître les résultats de cette activité.»

### **48. DANS LE CADRE D'UN APPUI À UN ASSOCIÉ COOPÉRATEUR, PEUT-ON METTRE EN PLACE DES COMPENSATIONS ?**

Dans le cadre d'une installation d'une exploitation viticole en coopérative viticole, ou dans le cadre d'agrandissement d'exploitation, voire pour certains autres actes impliquant une mobilisation financière importante, le conseil d'administration peut souhaiter l'instauration d'un système d'avance au bénéfice des associés coopérateurs.

La compensation peut se définir comme un moyen de paiement direct en permettant le remboursement de l'avance grâce à un prélèvement à la source sur les acomptes ou le solde attribués au coopérateur selon un plan d'amortissement défini dans les conditions particulières de la convention d'attribution.

Ce mode de paiement repose sur la liberté contractuelle et plus spécifiquement sur le régime juridique de la compensation conventionnelle. Chacune des parties réciproquement débitrices l'une de l'autre (acomptes et soldes de récoltes d'une part/échéances de remboursement) peut décider de compenser sa créance alors même que les conditions d'une compensation légale ne sont pas réunies.

Le code civil consacre (dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2016) la compensation conventionnelle: les parties peuvent librement décider la compensation de leurs dettes, conformément au principe de liberté contractuelle.

Le coopérateur reconnaît ainsi que la créance détenue par la coopérative fera d'elle un créancier privilégié en cas de concours de créanciers pour des sommes dues par le coopérateur, dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure pour cessation de paiement du coopérateur. Si un solde important devait intervenir en cours d'année, la cave doit se réserver le droit de compenser les sommes qui lui sont dues.

Il doit en aller de même en cas de remboursement immédiat dans l'hypothèse du non-respect de la part du coopérateur des conditions particulières du contrat.

## 49. QU'EST-CE QUE LE FINANCEMENT RELAIS POUR L'ACQUISITION PROGRESSIVE ?

Le financement relais, aussi appelé « portage », consiste à ce qu'une coopérative achète du foncier pour le mettre à disposition d'un coopérateur exploitant, dans des conditions financières qui permettent à celui-ci de racheter ce foncier progressivement.

Ce montage correspond par exemple à l'installation d'un jeune coopérateur qui n'a pas l'autofinancement nécessaire pour pouvoir emprunter à une banque et que la coopérative veut accompagner dans son installation.

Sur l'aspect économique et financier, les **conditions de réalisation** sont les suivantes :

- le montant facturé à l'exploitant en contrepartie de la mise à disposition de ce foncier doit couvrir les charges financières supportées par la coopérative pour l'achat de ce foncier et laisser un excédent ;
- cet excédent doit permettre de constituer un capital suffisant pour que le coopérateur exploitant puisse racheter ce foncier ;
- le niveau du loyer doit être compatible avec la rentabilité de l'exploitation : couverture des charges de l'exploitation et solde suffisant pour la rémunération de l'exploitant.

Ces conditions imposent que :

- la coopérative trouve des ressources financières peu onéreuses pour l'acquisition du foncier ;
- la coopérative accompagne l'exploitant pour qu'il atteigne des niveaux de performance technico-économiques suffisants ;
- la coopérative accompagne l'exploitant en trésorerie, notamment pour trouver un équilibre entre le calendrier de paiement de la vente et les dépenses d'exploitation.

Deux dispositifs peuvent être imaginés :

- l'achat du foncier est réalisé par une filiale de la coopérative, l'excédent annuel du coopérateur exploitant est converti en actions de cette société, avec une montée en puissance progressive ;
- l'excédent annuel est capitalisé pour le compte du coopérateur et

débloqué au bout d'une période donnée, lui permettant de disposer d'un autofinancement et d'une capacité d'endettement pour racheter le foncier.

### Exemple

M.X a le projet de s'installer sur un vignoble de 15 hectares qui appartient à son oncle, et qui va être vendu. M.X n'a pas les moyens d'acheter ce vignoble, et ne dispose pas d'autofinancement.

Son oncle, coopérateur, est dans l'obligation absolue de vendre ce vignoble. Il ne peut pas le donner en fermage ou métayage, mais pourrait accompagner son neveu dans son installation (conseil, matériel, entraide). La coopérative, informée, considère comme stratégique le maintien de son potentiel de production.

L'équilibre économique et financier du projet consiste alors, dans les grandes lignes, aux étapes suivantes:

- la coopérative (ou sa filiale) achète 15 hectares de vignoble au prix unitaire de 15 K€/ha soit 225 K€, avec une ressource financière dont la rémunération est au taux de 2 %, soit un coût financier pour la coopérative de 4,5 K€/an, 300 €/an/ha. Cette ressource financière n'est pas un emprunt bancaire, et le remboursement du capital est effectué à terme, au moment du rachat du vignoble par l'exploitant;
- elle met à disposition ce vignoble au coopérateur, moyennant une somme de 1 000 € par hectare et par an. Cette somme est en fait composée de deux parties:
  - 300 €/ha/an de loyer, qui couvrent les coûts de la ressource financière levée par la coopérative,
  - et 700 €/ha/an d'épargne bloquée pour le compte de l'associé coopérateur;
- les comptes prévisionnels du coopérateur exploitant sont:
  - le rendement agronomique: 50 hl/ha,
  - la rémunération des apports de raisin par la coopérative: 110 €/hl, soit **5 500 €/ha/an**,
  - le coût de l'exploitation hors rémunération du travail et loyer: 2 500 €/ha,
  - la rémunération de l'exploitant: 1 450 €/nets par mois, soit 2 000 €/ha brut chargé,
  - le loyer + l'épargne obligatoire: 1 000 €/ha/an. (300 +700),soit un total de charge de **5 500 €/ha/an**.

## LE FINANCEMENT

La capitalisation de l'épargne bloquée correspond à 10 500 €/an (700 €/ha X 15 ha), soit au bout de 5 ans 52,5 K€ correspondant à 23 % de la valeur de l'investissement.

Cet autofinancement permet à l'exploitant coopérateur de souscrire un emprunt bancaire pour 172,5 K€ (73 %), avec une hypothèse de taux de 3 % sur 15 ans, soit une annuité de 14 450 €/an à comparer aux 15 000 €/an de loyers.

Le coopérateur peut ainsi racheter les 15 hectares à la coopérative, celle-ci dispose de la trésorerie pour rembourser le montant initial.

Cet exemple simple doit évidemment être complété au cas par cas par les points suivants :

- la recherche de **ressources financières peu onéreuses et patientes**, avec un soin particulier à apporter sur les conditions de rémunération et de remboursement, et la gestion de la liquidité ;
- les modalités de l'achat du foncier et de sa revente, notamment la construction de ce modèle avec la SAFER ;
- le statut de la mise à disposition du foncier ;
- la liaison entre la durée de la capitalisation (dans l'exemple, 10 ans) et la durée de l'engagement coopératif ;
- l'étude précise des conditions d'exploitation et de vie de l'exploitant : compétences, matériel, hangar, logement, etc. ;
- la communication aux coopérateurs, et les processus d'attribution du foncier.

L'intérêt de ce type de dispositif est d'abord qu'il constitue un des outils à mettre en œuvre pour le **maintien du potentiel de production** de la coopérative, et ainsi de ses équilibres économiques pour le bien de tous les coopérateurs (coûts de vinification), qu'il contribue au renouvellement des générations, et enfin qu'il permet à la coopérative, sur une durée certes longue, de ne pas accumuler du foncier en propriété, et de **pouvoir renouveler cette opération, avec un impact donc supérieur.**



RETOUR AU SOMMAIRE

# Annexe

Extrait de « L'enjeu du foncier agricole : quel rôle de l'outil coopératif ? »,  
communication du HCCA, 2014 <sup>1</sup>

## Recommandation 1. Les interventions de la coopérative sur le foncier: l'importance du débat au sein de la coopérative et de l'information des coopérateurs

L'intervention sur le foncier par une coopérative agricole est une décision relevant de la compétence du conseil d'administration, en fonction des dispositions statutaires relatives aux pouvoirs réservés à l'assemblée générale<sup>2</sup>.

Le HCCA recommande que la décision d'acquérir du foncier agricole, comme toute décision d'investissement, fasse l'objet d'un débat approfondi au sein du conseil d'administration afin de parvenir à une décision construite, lisible et partagée. À ce titre, les points suivants sont essentiels dans la réflexion du conseil :

- définition des objectifs poursuivis ;
- limites que la coopérative se fixe en la matière, que ce soit en proportion de sa collecte et/ou dans le temps ;
- conséquences sur le modèle économique de la coopérative ;
- communication avec les associés coopérateurs sur cette politique.

**Le HCCA recommande que le conseil d'administration informe, de façon précise et détaillée dans son rapport à l'assemblée générale, de la situation de la coopérative en la matière.**

**Le HCCA recommande que toute acquisition de foncier agricole ou d'exploitation agricole par une coopérative fasse l'objet d'une concertation entre les différents acteurs locaux afin de respecter les équilibres**

1. [www.hcca.coop](http://www.hcca.coop) (onglet « Etudes du HCCA » cliquez sur « L'enjeu du foncier agricole : quel rôle de l'outil coopératif »).

2. Article 29 §3 des modèles de statuts des coopératives agricoles.

**territoriaux, les coopératives n'ayant pas vocation à se substituer à leurs adhérents.**

## Recommandation 2. L'acquisition ou la location par une coopérative agricole : une possibilité accessoire

### • 2.1. Recommandation générale

Le HCCA considère que les coopératives ont la possibilité de détenir du foncier agricole et des exploitations en propre<sup>1</sup> afin de réaliser les activités autorisées par leur objet social, et dans l'intérêt des associés coopérateurs.

L'acquisition de ces biens fonciers :

- doit répondre à une motivation professionnelle<sup>2</sup> ;
- ne doit pas avoir de caractère spéculatif ;
- doit rester accessoire ;
- doit porter sur des biens ayant un rapport direct avec l'objet de la coopérative.

Le HCCA apprécie la notion d'accessoire par rapport à un critère fonction du secteur d'activité :

- production végétale : la surface de foncier agricole détenu par la coopérative agricole par rapport à la surface des exploitations agricoles engagées par ses associés coopérateurs ;
- production animale : le cheptel détenu par la coopérative agricole par rapport au cheptel total engagé par ses associés coopérateurs ;
- autres productions : ruches pour le miel, œillets pour les marais salants...

**Le HCCA recommande de retenir le seuil de 20 %, déjà utilisé dans le code rural et de la pêche maritime pour qualifier le caractère accessoire des opérations réalisées avec les tiers non associés (article L.522-5 du code rural et de la pêche maritime).**

**Ainsi, à titre d'exemple, pour les productions végétales, la surface de foncier détenue par la coopérative agricole ne doit pas représenter plus**

---

1. L'article R. 521-1 du code rural et de la pêche maritime relatif à l'objet des coopératives agricoles décline les différentes activités pouvant être exercées par celles-ci et indique que ces opérations « peuvent également être faites par les sociétés coopératives pour les exploitations qui leur appartiennent en propre ou qu'elles ont louées ou qui leur ont été concédées ».

2. Conformément à l'objet des coopératives agricoles défini à l'article L. 521-1 du code rural et de la pêche maritime.

**de 20 % de la surface des exploitations engagées par ses associés coopérateurs.**

- **2.2. Le cas de l'acquisition de foncier par la coopérative en vue de le louer à ses adhérents**

Les locations conclues par une coopérative sur des biens fonciers qu'elle a acquis sont possibles et ce, afin de maintenir le tissu agricole et rural et d'assurer la pérennité d'exploitations de ses adhérents. Ce schéma écarte toute démarche spéculative.

**Le HCCA recommande: une valorisation dans les mêmes conditions des apports de production (principe d'équité), la conclusion d'un bail et la perception d'un loyer avec l'associé coopérateur locataire.**

- **2.3. L'acquisition de foncier par la coopérative pour le rétrocéder à ses adhérents**

Le HCCA recommande de recourir à d'autres montages juridiques en lien avec les acteurs territoriaux (SAFER, collectivités, financeurs, etc.).

### **Recommandation 3. La coopérative agricole exploitante pour son propre compte: une activité encadrée**

La coopérative agricole n'a pas pour objet de développer des activités « pour son propre compte » qui pourraient la conduire à s'affranchir de son objet principal<sup>1</sup>. Les coopératives agricoles peuvent cependant exploiter<sup>2</sup> pour leur propre compte des « exploitations agricoles qui leur appartiennent en propre ou qu'elles ont louées ou qui leur ont été concédées<sup>3</sup> ».

**Le HCCA recommande que les coopératives désireuses d'exploiter pour leur propre compte remplissent les conditions d'exercice d'une telle activité et obtiennent une autorisation administrative d'exploiter.**

- 
1. En vertu de l'article L 521-1 du code rural et de la pêche maritime, les coopératives agricoles ont pour objet l'utilisation en commun par les agriculteurs de tous moyens propres à faciliter ou à développer leurs activités économiques, à améliorer ou à accroître les résultats de cette activité.
  2. Ce cas ne vise pas le statut « société coopérative d'exploitation en commun », statut à part entière de coopérative agricole. Ces dispositions réglementaires sont reprises à l'article 3 § 3 des modèles de statuts approuvés par arrêté du 25 mars 2009.
  3. De manière accessoire et dans l'intérêt des associés coopérateurs.



43 rue Sedaine - CS 91115 - 75538 Paris Cedex 11  
Tél. 33 (0)1 44 17 57 00 - Fax : 33 (0)1 48 06 52 08  
[www.coopdefrance.coop](http://www.coopdefrance.coop)



Confédération des Coopératives Viticoles de France  
43 Rue Sedaine - CS 91115 - 75538 PARIS CEDEX 11  
Tél. 33 (0)1 44 17 58 81 – Fax : 33 (0)1 48 06 75 99  
[www.vignerons-coopérateurs.coop](http://www.vignerons-coopérateurs.coop)

RETOUR AU SOMMAIRE