

février
2014
les cahiers

CONSEIL
EXPERTISE
COMPTABLE



Les voies juridiques vers l'entreprise agricole flexible



 **CER**
FRANCE

Voir loin, les pieds sur terre

Avec ce cahier "Les voies juridiques vers l'entreprise agricole flexible", le réseau CERFRANCE livre de nouvelles propositions pour favoriser l'initiative économique en agriculture.



Dans le cahier "Vers une fiscalité agricole dynamique", CERFRANCE a proposé des évolutions de l'édifice fiscal s'appliquant à l'exploitation agricole.

Pour permettre un pilotage dans une conjoncture instable, nous préconisons entre autres une politique de fonds propres favorisée par la possibilité de constitution de réserves pour les exploitations soumises au Bénéfice Réel ou par une adaptation de l'Impôt sur les Sociétés aux réalités agricoles.

Pour accompagner la diversification des activités et les alliances entre exploitations, nous ouvrons également des pistes d'évolution fiscales.

Ces ouvertures appellent des évolutions d'ordre juridique que le présent cahier se propose de dessiner.

L'exigence d'adaptation aux marchés nécessite une plus grande agilité stratégique des entreprises (l'exploitation agricole flexible) et conduit à des alliances et des périmètres multiples d'activités. Les outils juridiques dont nous disposons actuellement sont souvent des freins, en ce qu'ils cloisonnent les activités, confinent les alliances à la constitution de sociétés difficiles à faire évoluer ou à transmettre.

L'enjeu de transmission, majeur au regard des capitaux engagés et tout particulièrement dans les structures sociétaires dépassant le cadre familial, rejoint celui de l'agilité économique. De même qu'il faut pouvoir concevoir des alliances économiques déconnectées des enjeux patrimoniaux, il faut pouvoir envisager la transmission de la valeur économique des exploitations indépendamment de la transmission du patrimoine. Encore faut-il que la valeur économique soit sécurisée juridiquement.

En associant l'expertise de ses économistes et de ses juristes, notre réseau présente une contribution pour une modernisation du cadre juridique d'exercice de l'activité agricole. Elle s'articule autour des trois objectifs économiques suivants :

- 1 Développer la diversification de son entreprise ;
- 2 Conduire des collaborations ;
- 3 Faire reconnaître la valeur économique de son entreprise.

Notre positionnement est une contribution à un débat que nous considérons comme important pour l'avenir de l'agriculture française.

Notre réseau est à la disposition de tous les responsables qui souhaiteront poursuivre ces réflexions dont nous espérons qu'elles conduiront à de nécessaires propositions législatives ou réglementaires.



Christophe Lambert
Président du Conseil National du réseau CERFRANCE

Les voies juridiques vers l'entreprise agricole flexible

Diversification, alliances et flexibilité ne se gèrent pas dans un modèle unique.

Chapitre 1 - Développer la diversification de son entreprise p.6

1 / Ouvrir l'objet des sociétés civiles à la pluriactivité p.8

2 / Exerçer dans une structure multi activités p.10

Chapitre 2 - Conduire des collaborations p.14

1 / Evoluer dans un cadre contractuel : la convention de participation en commun p.16

2 / Rassembler les moyens de production : la société civile de moyens p.18

Chapitre 3 - Faire reconnaître la valeur économique de son entreprise p.20

1 / Un outil à promouvoir : le fonds agricole p.21

2 / Une reconnaissance nécessaire : la clientèle agricole p.22

3 / Un régime à adapter : les baux ruraux p.22

4 / Faire évoluer des outils pour faciliter des partenariats de portage financier p.24

Nos 8 propositions p.27

Sous la direction de

Jean-Marie Séronie-Vivien / Directeur de CERFRANCE Manche /
Responsable national de la veille économique du Conseil National du réseau CERFRANCE /

Philippe Boulet / Directeur de l'offre et des compétences du Conseil National du réseau CERFRANCE /

Rédaction

Marie-Thérèse Sanchez / CERFRANCE Alliance Centre /
Isabelle Coutant / CERFRANCE Poitou-Charentes /
Gilles Perdriol / CERFRANCE Drôme-Vaucluse /
Sylvie Joseph / CERFRANCE Morbihan /
Rachida El Otmani / Conseil National du réseau CERFRANCE /
Etienne George / CERFRANCE Nord-Pas de Calais /
Pierre-Yves Lelong / CERFRANCE Somme /
Thierry Lemaître / CERFRANCE Nord Est-Ile de France /
Hélène Blanc-Schneider / CERFRANCE Manche /

1 Développer la diversification de son entreprise

Souvent aujourd'hui diversifier son activité signifie créer autant d'entités que d'activités. Les propositions d'ordre juridique que nous formulons visent à pouvoir plus simplement exercer une pluriactivité au sein d'une entreprise.

> Ouvrir l'objet des sociétés civiles agricoles aux activités professionnelles "rurales"

L'objet social des sociétés civiles dans lesquelles s'exerce une activité agricole doit pouvoir comprendre sans restriction des activités commerciales et n'entraîner de ce fait aucun risque juridique comme la nullité des actes, la faute de gestion pour opération étrangère à l'objet social, l'action en responsabilité du (ou des) dirigeant(s), la superposition de sociétés de fait, ... Seraient ainsi qualifiées de "rurales" toutes les activités exercées dès lors qu'elles demeurent accessoires à une activité agricole. Pour ce faire, il pourrait être pris en référence les termes de la tolérance fiscale prévue à l'article 75 du CGI.

> Exercer l'activité dans une structure multi-activités : la société de production

Lorsque les seuils d'activité accessoire sont dépassés, la nature juridique de l'entreprise doit pouvoir accueillir la notion d'activités multiples. L'entreprise pourrait être définie comme commerciale ou civile en fonction du poids de l'activité majoritaire. L'actuelle SARL à double objet conviendrait pour une activité commerciale dominante mais serait simplifiée dans son fonctionnement. Une société civile à double objet serait créée selon un modèle similaire, fondé comptablement et fiscalement sur la logique de la sectorisation.

Dans une perspective de simplification plus poussée encore, une société à vocation professionnelle transcenderait toute classification civile ou commerciale traditionnelle et relèverait d'un régime fiscal "professionnel" unique. Cela milite pour une inflexion fiscale revenant sur l'abandon de la théorie du bilan. La proposition de création d'un régime d'impôt sur les sociétés (IS) spécifique aux très petites entreprises (TPE), formulée dans notre cahier "Vers une fiscalité agricole dynamique", trouverait ici une application naturelle.

> Créer la société de détention du patrimoine immobilier professionnel

Afin de rendre flexible les projets d'entreprise au regard de la diversification, il serait nécessaire de spécialiser une structure qui aurait pour objectif de rassembler tous les actifs immobiliers professionnels détenus au moins partiellement par le dirigeant.

Les actifs pourraient être indifféremment de nature agricole ou commerciale. Ils seraient considérés plus globalement comme des "actifs professionnels" générant des revenus fonciers.

L'identité de traitement juridique, comptable et fiscal des structures d'activité professionnelle et de détention d'actifs professionnels, permettrait de constituer un périmètre d'intégration des revenus fonciers aux revenus professionnels et d'effectuer des transferts d'actifs entre les structures, en réserve de plus ou moins value et sans avance de TVA. Cette structuration serait de nature à permettre des participations externes au projet patrimonial sans entraîner de partage de responsabilité sur le projet économique.

2 Conduire des collaborations

Les partenariats entre entreprises pour réaliser production et/ou commercialisation de produits ou services conduisent à créer des sociétés. L'engagement est lourd particulièrement pour les situations où la motivation est une opportunité de marché à saisir, ou la recherche d'une organisation pour sécuriser la capacité à honorer un contrat : gestion de gamme, respect d'un cahier des charges, engagements environnementaux ou sociétaux, gestion des aléas jours disponibles.

> Evoluer dans un cadre contractuel pour mettre en œuvre des synergies entre les entreprises, partager les compétences et les technologies, ou diversifier les activités

La nouveauté juridique est de proposer des contrats entre exploitants leur permettant d'être reconnus face à des tiers et ainsi de s'engager commercialement sur des contrats nouveaux ou d'exécuter et négocier les modalités conjoncturelles de contrats pluriannuels détenus par les partenaires. Ces solutions permettent de ne pas emporter un transfert d'activité vers la collectivité ainsi créée et donc d'éviter les risques de requalification en société de fait, et de mise en cause des baux ruraux.

> La Société Civile de Moyens (SCM) : rassembler les moyens de production

Par le recours à une telle SCM, les associés mettent en commun certains moyens d'exploitation de leur activité afin d'en réduire le coût. Ils conservent une totale indépendance au titre de leur activité professionnelle. La SCM rassemblerait en une structure les vertus du GIE, du Groupement d'Employeurs et de la SCI.

3 Faire reconnaître la valeur économique de son entreprise

La recherche de valeur ajoutée est ce qui motive les stratégies économiques de diversification et d'alliances citées ci-dessus. La valeur des entreprises qui s'y impliquent réside, dès lors, d'avantage dans la promesse de revenu généré par les alliances et contrats que dans la valeur de l'actif immobilisé. Elles n'en sont donc que plus attractives, et que mieux repreneables. Sous réserve que des outils juridiques soient revus ou revisités...

> Compléter le fonds agricole pour le rendre réellement porteur d'une valeur économique

S'il a été créé par la loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 n° 2006-11, il reste à lui reconnaître une universalité de droit, à instaurer un lien avec le bail cessible et la clientèle agricole et à l'ouvrir à la location-gérance.

> Adapter le bail cessible

Des évolutions majeures sont à apporter au dispositif actuel :

- Définir des conditions d'entrée et de sortie claires lors de la conclusion du bail (y compris transfert des améliorations du fonds).
- Permettre une conclusion sous seing privé, sur une durée appropriée.
- Définir une notion de "mise à disposition temporaire" pour rendre possible les exigences des rotations des cultures, de plan d'épandage ou des pratiques favorables à la biodiversité (proposition qui pourrait porter au-delà du bail cessible).
- Renforcer le cadre pour organiser le portage temporaire du foncier en permettant l'exercice par un tiers du droit de préemption du fermier sous réserve de lui concéder un bail cessible.

> Faire évoluer les outils qui facilitent les partenariats de portage financier

Plusieurs propositions énoncées plus haut offrent des solutions pour le portage financier : la société dédiée à la détention de l'immobilier professionnel, la société civile de moyens ou encore, pour donner du temps à un fermier en place, le couple "transfert du droit de préemption-bail cessible". D'autres outils facilitant l'acquisition progressive ou sécurisant le crédit-

vendeur existent. Quelques aménagements les rendraient accessibles aux problématiques agricoles.

• Revisiter la fiducie-sûreté pour la rendre moins élitiste

Ce dispositif qui permet de sécuriser le crédit qu'un vendeur consent à l'acquéreur souffre d'un formalisme de constitution et de suivi financier coûteux. Cela entraîne des frais de gestion en jeu sont modestes. En outre il conviendrait d'assouplir la fiscalité de sortie.

• Autoriser le crédit-bail immobilier dans le cadre agricole et pour l'acquisition de foncier

Le crédit-bail immobilier permettrait ainsi d'être mis en œuvre dans des situations d'installation lorsque les garanties financières ne sont pas suffisantes.

• Clarifier juridiquement la location-vente immobilière

Bien utile pour fixer le prix de vente dès la date de la transaction tout en reportant l'essentiel du paiement à une échéance convenue entre les parties, la location-vente immobilière souffre d'un statut juridique hybride mal défini et devrait être explicitement séparée du régime des baux ruraux.

Chapitre 1 / Développer la diversification de son entreprise

Aujourd'hui, le cadre parfois rigide de nos législations rend difficile le développement des activités en périphérie des exploitations agricoles et empêche la fluidité des relations entre les différentes productions réalisées par une même personne.

Le droit des sociétés oppose les sociétés civiles (relevant du droit civil) aux sociétés commerciales (relevant du droit commercial).

Les réglementations spécifiques à chaque "métier" constituent un véritable empilement d'obligations parfois contradictoires. ●●●

●●● Les dispositifs en place, résultent de mesures prises au coup par coup en fonction de l'émergence d'un problème d'actualité, qu'il s'avère nécessaire de solutionner. Cet opportunisme législatif éloigne des textes fondateurs (ex. : les solutions données ponctuellement pour certaines activités : déneigement, méthanisation, photovoltaïque, etc.).

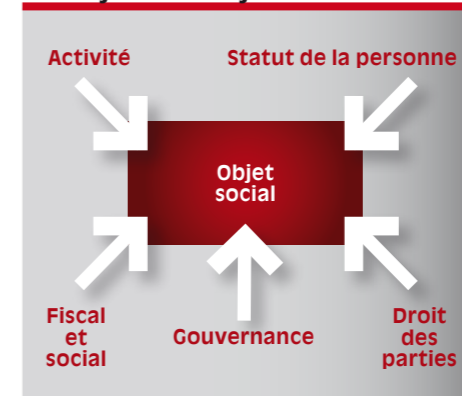
La problématique à court terme est réglée, souvent sous l'angle de la fiscalité. **La globalité du contexte est ignorée et plus précisément la faisabilité juridique.**

Ainsi, le non-alignement des législations tant juridique que fiscale et sociale pose de nombreuses difficultés pratiques. Cette situation n'est pas nouvelle, elle a été mise en exergue avec le développement des activités photovoltaïques (et éoliennes) et leur légalisation par la loi Grenelle II. Malheureusement, les réponses données sont circonscrites et correspondent à une activité très précise.

Les sociétés agricoles qui souhaitent développer des activités autres qu'agricoles **se trouvent empêchées, voire mises en situation irrégulière.** Les règles civiles sont limitantes et ont des incidences au plan juridique, fiscal et social. Notamment dans l'hypothèse de présence de salariés ou d'un plan de redressement judiciaire. C'est le cas notamment des activités phyto-sanitaires, ETA, etc...

Un certain nombre de risques encourus par les sociétés civiles peuvent être listés, notamment : la nullité des actes, les procédures collectives avec la faute de gestion, le risque d'une opération étrangère à l'objet social, la compétence des tribunaux, l'action en responsabilité du dirigeant, la perte de la transparence pour les GAEC et le risque d'infraction à la législation sociale (rattachement à la convention collective, l'exercice d'une activité non-déclarée car non prévue au RCS...),...

Les enjeux de l'objet social



Nos propositions

Deux propositions de notre réseau graduées selon le niveau de faisabilité à court ou moyen terme.

- **1^{ère} proposition** : Ouvrir l'objet des sociétés civiles (1 / p.8-9)
- **2^{ème} proposition** : Créer une société dite professionnelle (multi activité) (2 / p.10-13)

1 / Ouvrir l'objet des sociétés civiles à la pluriactivité

Une première mesure pourrait être prise concernant l'objet des sociétés civiles agricoles. **Elle donnerait la possibilité à ces structures de réaliser des activités autres qu'agricoles dans le respect d'un cadre défini.**

1.1 / Aujourd'hui

Concernant les sociétés civiles, les textes du Code civil sont d'application stricte. L'objet social est déterminé par la description faite dans les statuts de l'activité exercée par la société (C. civ. art. 1835).

Les associés sont libres de définir comme ils l'entendent le champ de cette activité sous réserve de respecter certaines règles sur la licéité, la formulation et les caractéristiques de l'objet social. Certaines activités ne peuvent être exercées par la société que sous certaines conditions.

Une société ne peut être civile que si son objet est lui-même civil, mais c'est l'activité effective qui détermine la nature de la société et non pas l'objet social déclaré (Cass. civ. 05/07/2000).

À l'exception des activités agricoles, les activités civiles ne sont pas déterminées par la loi, comme le sont les actes de commerce (Art. L 110-1 et L 110-2 C. com).

Elles ne peuvent s'apprécier que par opposition aux activités commerciales : sont civiles toutes les activités qui ne sont pas commerciales, c'est-à-dire toutes celles qui ne constituent pas une entremise dans la circulation des richesses avec intention spéculative.

Les activités civiles peuvent être classées en six catégories : agriculture, extraction, activités intellectuelles, professions libérales, immobilier et coopérative.

Les activités agricoles sont des activités civiles par détermination de la loi (Art. L 311-1, al. 2 C. rur).

Sont réputées agricoles de manière limitative :

- Toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
- Les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production.
- Les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation.
- Les activités de cultures marines, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.
- Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- La production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

Dans le contexte économique actuel, il est nécessaire de dénouer les risques encourus par les sociétés civiles du fait du cloisonnement de leur objet social. En effet, lorsqu'une société civile accomplit des actes de commerce, elle ne perd pas sa nature civile, si son activité principale reste civile, et si les opérations commerciales entreprises, sont accessoires à cette activité principale pour la favoriser (Cass. req. 12/12/1887, CA. de Paris 06/07/1966 ; Rép. Molle : Sén. 18-5-1971 n° 10292).

Cependant des risques demeurent :

- La nullité des actes.
- Les procédures collectives : faute de gestion, opération étrangère à l'objet social...
- L'action en responsabilité du (ou des) dirigeant(s) : infractions aux dispositions légales, réglementaires et statutaires...
- La superposition de sociétés de fait :
 - une société civile agricole immatriculée,
 - une société commerciale de fait.
- La perte de la transparence GAEC.

1.2 / Nos propositions

L'objet social des sociétés civiles devrait être aligné avec la réalité économique de l'entreprise agricole d'aujourd'hui, à savoir :

- La diversification des activités (ETA, Phyto, etc.).
- La recherche de valeur ajoutée sur les produits agricoles de l'exploitation ou d'une autre exploitation.
- L'élargissement des gammes de produits.
- Etc.

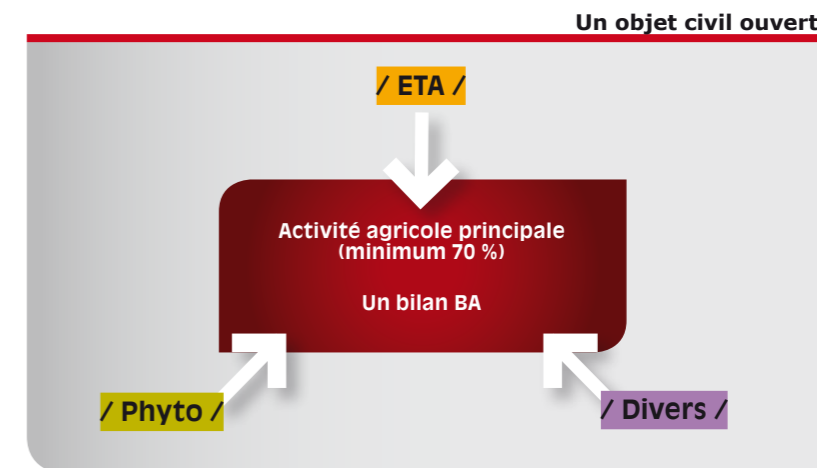
Les sociétés agricoles qui exercent une activité accessoire autre qu'agricole devraient pouvoir inclure dans leur objet les activités de diversification sans encourir les risques définis précédemment.

> Une piste d'évolution législative sur le plan juridique peut être proposée : élargir l'objet civil aux activités accessoires à hauteur d'un plafond permettant de qualifier ces activités de "professionnelle rurale". Pour ce faire, il pourrait être pris en référence les termes de la tolérance fiscale prévue à l'article 75 du CGI.

Le seuil de tolérance "juridique" serait défini selon les mêmes règles que le dispositif fiscal : la définition et les conditions de mise en œuvre objectives du dispositif fiscal pourraient

être transposées en matière juridique. L'exercice d'une activité accessoire serait possible au sein d'une société civile si l'activité ne dépassait pas un seuil exprimé en pourcentage de chiffre d'affaires et en volume d'activité accessoire : 30 % du chiffre d'affaires agricoles et /ou 50 000 € d'activité autres qu'agricoles.

Ainsi, une cohérence entre la fiscalité et les règles juridiques serait mise en place, donnant tout son sens à la réalité des pratiques.



Et en Europe ?

La nature de l'activité agricole : les enjeux de la diversification

La diversification consiste en l'adjonction d'activités agricoles ou non (chambre d'hôte, prestation de service,...). Selon les pays, les règles juridiques ou fiscales autorisent ou non l'exercice d'activités de natures différentes au sein d'une même structure.

En France, en Belgique et en Allemagne, l'activité agricole est une activité de nature civile et non commerciale.

Cela signifie que les dispositifs commerciaux, tels que la faillite, ne sont pas applicables à l'agriculture. En revanche, la procédure de redressement judiciaire peut s'appliquer. Dès lors, pour répondre aux besoins de diversification, on recourt à la création de structures parallèles. Création pouvant être vécue comme une contrainte notamment au plan comptable, fiscal ou social. En Belgique, en Allemagne et en France, la nature civile de l'activité agricole se décline par l'existence de sociétés spécifiquement agricoles. Cependant, s'ils veulent pouvoir percevoir les subventions accordées aux agriculteurs, les agriculteurs belges ayant des activités accessoires doivent les exercer dans une entité juridique séparée.

En Belgique, contrairement à la France ou à l'Allemagne, il n'existe pas de fiscalité spécifiquement agricole.

A l'inverse, au Danemark, il n'est pas fait de distinction entre le régime civil ou commercial.

Aux Pays-Bas, il n'y a pas non plus de différence faite entre les diverses activités. Ainsi lorsqu'un agriculteur développe une activité de production de biogaz, il n'est pas contraint de créer une entité juridique séparée de l'exploitation mais, selon la nature de l'activité diversifiée, par exemple production d'électricité éolienne, il peut être contraint de séparer comptablement les activités agricoles et non agricoles. En revanche s'il préfère créer deux structures distinctes, ce sera pour des raisons de sécurité financière, le risque pris sur l'activité de diversification ne venant pas impacter directement l'entreprise agricole. Toutefois cet objectif ne serait pas garanti en cas de montage société mère et filiale.

2 / Exercer dans une structure multi activités

Afin de faciliter la fluidité des opérations entre les structures d'un même groupe, il est nécessaire d'adapter le droit des sociétés à la modernité des activités, aux opérations spéculatives à court terme et à l'évolution progressive des exploitations.

La structuration des entreprises flexibles nécessite une cohérence globale dans les montages.

La recherche d'une société multi activités (2.1) transcendant tout caractère commercial ou agricole de l'objet social pourrait répondre aux attentes et à la définition d'une entreprise professionnelle. Cette structure ne serait limitée par aucun chiffre d'affaires ou seuil. Elle pourrait prendre la forme actuelle de la SARL à double objet ou d'une société civile. Cette structure dite professionnelle transcenderait la classification traditionnelle commerciale ou civile.

Pour aller encore plus loin dans la réflexion et favoriser la flexibilité, il serait possible de compléter cet édifice par un travail autour de l'immobilier professionnel (2.2).

Une adaptation des structures dites immobilières est à envisager.

Les liens les unissant à la structure de production devront aussi être redéfinis.

2.1 / Une société multi activités

2.1.1 / Aujourd'hui

Seule la SARL à double objet (civil et commercial) peut en partie répondre à cette demande mais des limites pratiques à son fonctionnement empêchent son développement.

La SARL est tenue à un formalisme juridique lourd : dépôt des comptes, maintien d'un niveau de capitaux propres suffisant, conserver des comptes courants d'associés positifs, etc...

2.1.2 / Nos propositions

• **Une société commerciale ou civile dédiée à la production** : afin de faciliter la gestion de la multi activité dans le cadre d'une société, il serait nécessaire de faire évoluer le statut actuel de la SARL à double objet, ou d'imaginer pour une société civile la possibilité d'avoir un objet multiple (2.1.2.1).

• **Une société professionnelle** qui permettrait d'oublier le caractère commercial ou civil et ne retenir que la notion de structure professionnelle (2.1.2.2).

2.1.2.1 / Une société commerciale ou civile dédiée à la production

A minima, il est nécessaire d'assouplir le cadre juridique de la SARL à double objet. Il s'agit d'alléger le formalisme juridique des sociétés de capitaux et plus précisément de mettre fin à l'obligation de dépôt des comptes et d'éviter le formalisme, lors d'une baisse, de perte de la moitié des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social. Et pourquoi ne pas permettre à une société civile agricole la possibilité d'avoir un double objet.

En tout état de cause, ces structures SARL ou société civile à "objet multiple" fonctionneraient selon le principe actuel de la sectorisation retenu pour les SARL à double objet. (Pas de modifications du régime actuel).

Les modalités pratiques de fonctionnement

Ce qui relève de la **sectorisation des différentes branches d'activité**

La comptabilité / Etablissement d'un compte de résultat par branche d'activité
La fiscalité / Maintien d'une fiscalité par branche et donc des dispositifs spécifiques aux différents modules

Ce qui relève de la **gestion commune**

La comptabilité / Etablissement d'un seul bilan
Le statut juridique / Un statut unique
Aller chercher la souplesse du fonctionnement des sociétés civiles (pas de formalisme : dépôt des comptes, etc.)

2.1.2.2 / Une société professionnelle, une vision à long terme

Par ailleurs, pour aller plus loin, il pourrait être imaginé une société à vocation professionnelle qui transcenderait toute classification civile ou commerciale traditionnelle.

Cette société professionnelle aurait pour objectif de rassembler toutes les activités réalisées par un (ou des) dirigeant(s). Les revenus dégagés par chaque secteur d'activité permettraient de financer le fonctionnement global de l'entreprise.

Notre système juridique distinguant activités civiles et commerciales, oblige à qualifier la nature juridique de l'entreprise professionnelle. Ainsi, la société professionnelle pourrait être rattachée, en fonction du "poids" de l'activité principale, au domaine civil ou commercial (mesurable par un chiffre d'affaires).

Afin de prendre en compte les spécificités réglementaires propres aux différentes activités d'une entreprise, des secteurs d'activité reconnus juridiquement seraient constitués.

> Exemple 1 • Agriculteur exerçant par ailleurs une activité d'ETA PHYTO.

Une société professionnelle mais deux secteurs d'activité :

- **Un secteur agricole**, avec un respect des réglementations : contrôle des structures, baux ruraux, DPU, ICHN, MAE,...

- **Un secteur ETA**, avec un respect des réglementations : ETA, réglementation phyto,...

> Exemple 2 • Agriculteur exerçant par ailleurs une activité de boulanger.

Une société professionnelle mais deux secteurs d'activité :

- **Un secteur agricole**, avec un respect des réglementations : contrôle des structures, baux ruraux, DPU, ICHN, MAE,...

- **Un secteur boulangerie**, avec un respect des réglementations spécifiques de la boulangerie, diplôme,...

Le respect des réglementations spécifiques permettrait d'éviter les risques de concurrence déloyale et les mises en responsabilité des professionnels respectifs.

Cependant, dans la mesure où un domaine d'activité serait prépondérant (règle des 50 % du chiffre d'affaires par exemple), il pourrait devenir attractif et permettrait de déterminer :

- **D'un point de vue juridique**, le tribunal compétent, le régime des procédures collectives applicable.
- **D'un point de vue comptable**, des obligations allégées un seul bilan et un compte de résultat.

• **D'un point de vue fiscal**, une liasse unique, ce qui suppose de revenir sur l'abandon de la théorie du bilan.

• **D'un point de vue social**, le régime social d'appartenance du dirigeant et de ses salariés. Concernant les salariés, il serait nécessaire de considérer les tâches réalisées afin de déterminer la convention collective applicable.

Seule relèverait de la sectorisation l'application des dispositifs réglementaires spécifiques aux différents domaines d'activité.

Les modalités pratiques de fonctionnement

Ce qui relève de la **sectorisation des différentes branches d'activité**

Le réglementaire lié aux spécificités des activités :
Agricole / DPU, contrôle des structures
Commercial / réglementation métier

Ce qui relève de la **gestion commune**

Juridique / 1 statut unique
Souplesse du fonctionnement des sociétés civiles (pas de formalisme : dépôt comptes, etc.)
Comptabilité / 1 bilan et un compte de résultat unique
Fiscalité / une fiscalité unique professionnelle qui transcende les particularités des régimes fiscaux actuels
Social / un régime social unique pour le dirigeant et pour le salarié



2.2 / Une structure immobilière professionnelle en lien avec une structure de production

2.2.1 / Aujourd'hui

Des structures permettent d'accueillir l'immobilier professionnel (GFA, SCI...). Elles peuvent avoir un champ d'application limité à un domaine économique, par exemple : le GFA pour les immeubles ruraux, le Groupement forestier pour la forêt. En tout état de cause des activités commerciales ne peuvent être insérées dans leur objet.

Leur satellisation autour des structures professionnelles, les liens juri-

diques les unissant (baux, mise à disposition, convention ...), leur fiscalité, les rendent efficaces en tant qu'**instruments juridiques au service d'objectifs patrimoniaux** mais inadaptés pour les objectifs professionnels des dirigeants.

Afin de permettre la diversification des activités, les modalités de fonctionnement des sociétés immobilières à vocation patrimoniale doivent évoluer vers un concept d'immobilier professionnel.

2.2.2 / Nos propositions

Afin de rendre flexibles les organisations d'entreprise, il pourrait être créé une structure qui aurait pour objectif de rassembler tous les actifs immobiliers professionnels détenus par le dirigeant (ou son cercle familial) pour

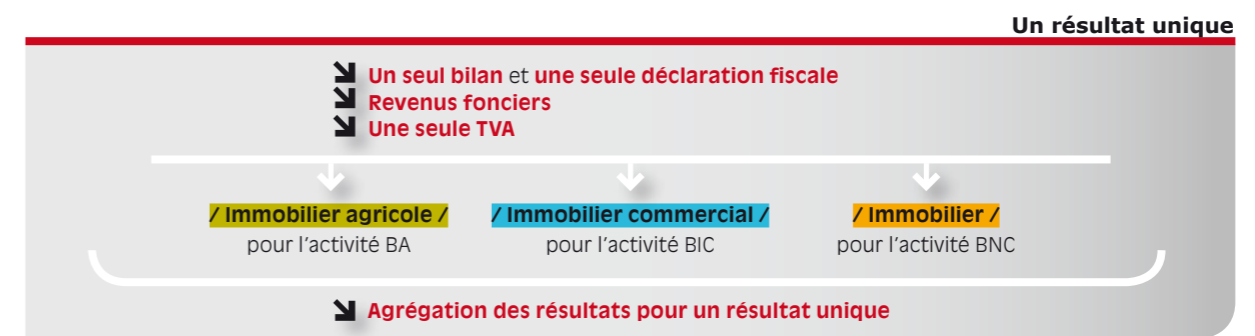
les activités qu'il exerce. La nature des actifs pourrait être indifféremment agricole ou commerciale.

D'un point de vue juridique, les immeubles seraient considérés comme des actifs professionnels : procédure collective, garantie ...

2.2.2.1 / Une structure immobilière professionnelle

Cette structure serait d'un point de vue fiscal soumise à un régime fiscal unique : le régime des revenus fonciers.

La société serait dotée d'un régime de TVA unique (abandon des options de TVA bailleurs de biens ruraux et de TVA des activités commerciales).



2.2.2.2 / Création d'un périmètre d'intégration entre l'activité professionnelle et l'activité immobilière professionnelle affectée

Par option, il serait créé un périmètre d'intégration où la part des revenus fonciers des associés de la structure d'activité pourrait être intégrée aux revenus professionnels :

La structure immobilière serait

- d'un point de vue comptable soumise aux mêmes obligations que la structure de production,
- d'un point de vue fiscal soumise au même régime professionnel que la structure de production.

Cette identité de traitement juridique, comptable et fiscal permettrait de

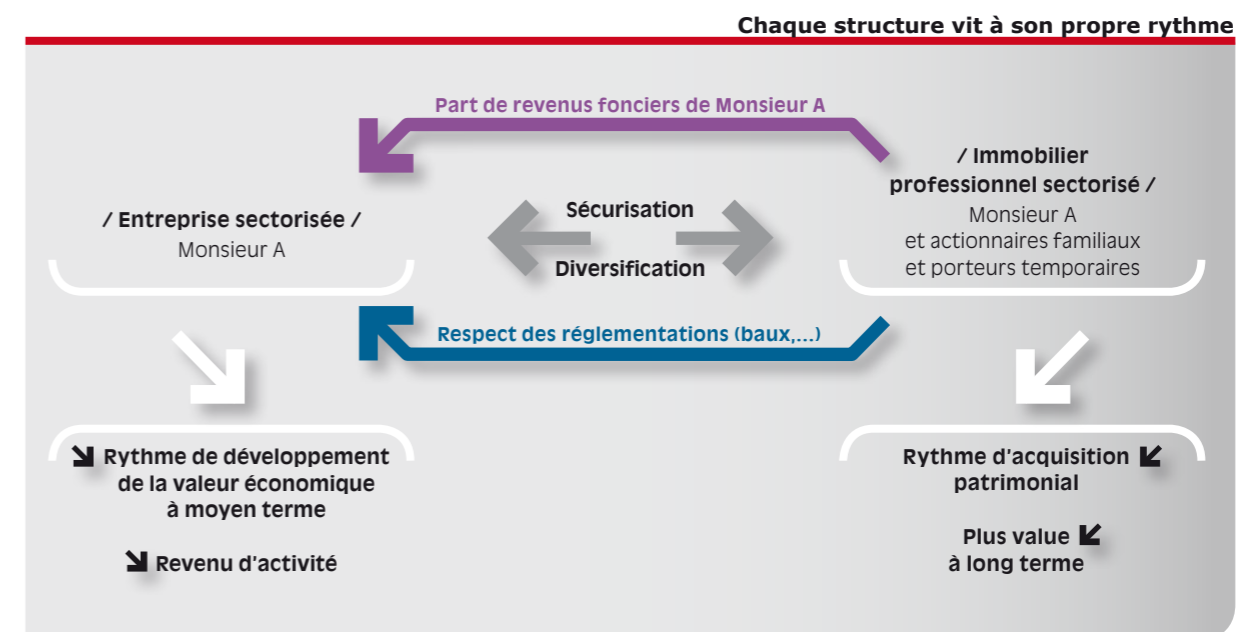
constituer un périmètre d'intégration, avec libre circulation des flux (transfert en valeur nette comptable et hors TVA) entre les structures.



Dans une perspective de capitalisation progressive, des partenaires privés

ou institutionnels pourraient détenir des parts dans la société immobilière

professionnelle.



Et en Europe ?

Les sociétés agricoles : un outil à multiples facettes

Le recours à la forme sociétaire peut répondre à quatre objectifs principaux : la transmission de l'entreprise, la fiscalité, la sécurisation financière et la prise en compte du travail familial (travail du conjoint et des enfants).

Dans tous les pays étudiés, la grande majorité des sociétés sont des sociétés de personnes mise en place dans un cadre familial.

Aux Pays-Bas, en Allemagne et en France, outre l'argument familial, le recours à la formule sociétaire est motivé par des raisons fiscales (ainsi aux Pays-Bas, les formules SARL et SAS sont fréquemment utilisées, dès lors que le bénéfice dépasse 125 000 € afin de limiter l'imposition).

La question de la planification de la transmission de l'entreprise agricole se pose de manière manifeste dans l'ensemble des pays qui ont développé, comme élément de motivation, une fiscalité des plus-values adaptée : abattements et exonération (Allemagne, Belgique, et France) ainsi qu'étalement (Danemark). Les Pays-Bas combinant abattement, exonération et étalement.

L'existence de dispositifs spécifiques en France, en Belgique et en Allemagne explique le poids plus important de sociétés qu'au Danemark et aux Pays-Bas.

La France et la Belgique se distinguent en disposant de structures sociétaires spécifiquement agricoles.

C'est en France que la proportion sociétaire, en agriculture, est la plus élevée (avec notamment sa spécificité GAEC et EARL). "En France, la présence de sociétés résulte de la volonté de proposer des statuts juridiques protégeant les agriculteurs, tout en restant dans un cadre familial".

Mais dans ces pays, la mise en place de sociétés spécifiquement agricoles se heurte à la question de la diversification et notamment à la perte d'avantages fiscaux dédiés à l'agriculture.

Au Danemark, aux Pays-Bas et en Allemagne, il n'y a pas de sociétés spécifiquement agricoles. Ce qui importe alors est l'existence d'une activité économique et ce, quel que soit l'objet (commercial, agricole, libéral,...). Dans ces trois pays, l'enjeu d'une absence de structures spécifiquement agricoles porte sur la souplesse et les marges de manœuvres plus grandes en matière de développement de l'activité et notamment vers des activités non agricoles.

Du fait de l'existence de sociétés agricoles spécifiques (France et Belgique), d'une fiscalité agricole particulière (France et Allemagne), c'est dans ces pays que la diversification s'opérera par le recours à des structures séparées. Aux Pays-Bas et au Danemark, où l'on ne distingue pas l'activité agricole des autres activités économiques, la diversification s'opère par des sociétés multi-activités.

¹ Etude INSEE (Essor des sociétés agricoles : un recours accru au salariat et aux prestataires de services parue en juin 2009).



Chapitre 2 / Conduire des collaborations

Aujourd'hui, des exemples de collaboration existent mais sont principalement structurés sous forme sociétaire : la production laitière en commun, les sociétés de commercialisation, l'assolement en commun (société en participation), etc.

Ces regroupements ne sont pas sans conséquences :

- formalisme à la création,
- formalisme de gestion et d'administration,
- engagement des associés à long terme,
- apports financiers,
- formalisme séparation ou dissolution,
- etc.




●●● L'arrivée au terme de l'objet de l'association entraîne des conséquences financières importantes telles que la dissolution et la liquidation.

L'engagement sociétaire est important. Le formalisme est pesant (réalisation d'apports, rédaction de statuts...) et disproportionné dans certaines situations :

- Lorsque la motivation est une opportunité de marché à saisir.
- Lorsque l'organisation a été mise en place dans le seul but de sécuriser la capacité à honorer un contrat (gestion de gamme, cahier des charges, engagements environnementaux ou sociétaux, gestion des aléas jours disponibles,...).

Une organisation juridique moins contraignante que la société est à créer. Cela permettra en outre d'éviter un transfert d'activité vers une structure juridique et donc de limiter les risques de requalification en société de fait, et de mise en cause des baux ruraux.

Par ailleurs des collaborations peuvent porter sur la mise en commun de ressources sans avoir pour objet de conduire une activité commune. Une mesure de simplification consisterait à rassembler l'ensemble des ressources gérées en commun en une seule structure.



Nos propositions

• **1^{ère} proposition** : une vision nouvelle des alliances inspirée du droit anglo-saxon "joint venture" (1 / p.16-17) : le contrat de "**Convention de participation en commun**"

Il s'agit de concevoir des alliances à court terme sans chapeau sociétaire. L'alliance pourrait se dessiner au travers d'un cadre juridique connu de type contractuel, dont les objectifs seraient :

- De créer des synergies entre les entreprises, partager les compétences et les technologies, ou diversifier les activités.
- De s'engager commercialement sur des contrats nouveaux ou exécuter et négocier les modalités conjoncturelles de ceux, pluriannuels, détenus par les partenaires.

• **2^{ème} proposition** : une vision traditionnelle, à partir d'une société dédiée au portage de ressources (2 / p.18-19)

Il s'agit de concevoir une forme sociétaire souple et adaptée à tous les secteurs d'activités (agricole, commerciale, tertiaire, etc.). Une structure juridique pourrait rassembler à la fois les vertus du GIE, du Groupement d'Employeurs et de la SCI. Cette entité serait une Société Civile de Moyens (S.C.M.). Cette organisation s'inscrirait dans le cadre de la proposition fiscale d'intégration formulée dans le cahier "Vers une fiscalité agricole dynamique".

1 / Évoluer dans un cadre contractuel : la convention de participation en commun

1.1 / Créer des synergies entre les entreprises, partager les compétences et les technologies ou diversifier les activités : le contrat de "Convention de participation en commun"

1.1.1 / Aujourd'hui

Le tour d'horizon des sociétés existantes n'est pas satisfaisant pour atteindre cet objectif :

- Les GIE, les sociétés de fait ou les sociétés en participation ne sont pas des structures sociétaires sécurisantes pour les membres. La responsabilité dans ces sociétés est illimitée et solidaire.
- Les sociétés de fait ou les sociétés en participation n'ont pas de personnalité morale et les GIE ne peuvent travailler que pour les membres associés. Lorsqu'il s'agit de s'allier pour un temps déterminé, il faut savoir se séparer sans conséquences juridiques et fiscales. En conséquence, il sera nécessaire de créer une alliance souple qui aurait une reconnaissance juridique et qui pourrait faire des opérations avec des tiers : le contrat de "Convention de participation en commun".

1.1.2 / Nos propositions

Le contrat de "Convention de participation en commun" doit être créé dans le droit français, et ce pour tous les secteurs d'activité. Il a pour but :

- De créer des synergies entre les entreprises.
- Partager les compétences et les technologies.
- Tester l'affectio societatis avant de s'associer en société de droit.
- Ou diversifier des activités.
- Partager les risques et les bénéfices générés par le groupe de professionnels.

En créant ce contrat de "Convention de participation en commun", les parties s'accordent sur le partage des bénéfices

ou des dépenses et leur contrôle. Un contrat de "Convention de participation en commun" peut être mis en place pour un projet spécifique ou permettre un partenariat sur le long terme. L'objet de la convention sera différent selon le "destinataire" final.

Il pourra permettre aux parties :

- D'assurer la conformité à la réglementation en vigueur.

- De conduire une activité performante d'un point de vue économique et environnemental.
- De répondre à un marché ou à un client.

La convention est un acte juridique permettant de sécuriser la relation envers les tiers. Elle revêt les caractéristiques d'un contrat connu des tiers : opposabilité aux tiers, recours au tribunal, etc.

Assurer la synergie entre les entreprises



> Exemple de convention de participation en commun : répondre à un appel d'offres

Mettre en place une réponse individuelle à un appel d'offres d'un négociant pour alimenter un marché (pommes-de-terre, endives...) n'est pas toujours possible en raison de la taille de l'entreprise. Alimenter un marché en tant qu'agriculteur suppose d'intégrer un cycle de production qui comprend plusieurs mois voire une année si l'on intègre le temps de la commande des approvisionnements (plants, semences...).

Cette demande repose en général sur : des quantités réparties dans le temps, des variétés, des calibres, des qualités, des modes de conditionnement, des dates de livraison, des modalités de prix, des modalités de paiement.

De plus, ces demandes ont quelquefois un caractère temporaire.

En revanche plusieurs agriculteurs peuvent s'unir pour apporter une réponse collective.

La mise en place d'une telle réponse suppose une organisation en adéquation, c'est-à-dire qu'elle puisse être, elle aussi, limitée dans le temps.

Ces agriculteurs pourraient établir une convention de participation en commun pour construire une offre concertée pour alimenter ce marché tout au long, ou sur une partie de la campagne de commercialisation.

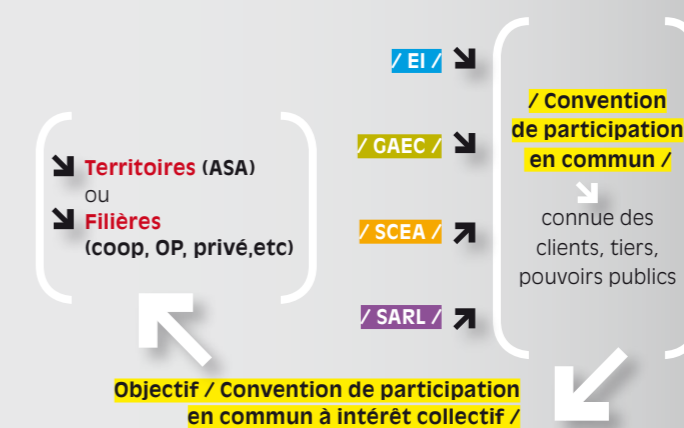
Dans le cadre de la convention de participation en commun, le collectif des producteurs propose, organise et pilote une réponse concertée au client. L'organisation des agriculteurs devra reposer sur la concertation, tant au niveau de la répartition des surfaces et des variétés mises en production, que du pilotage des itinéraires techniques et de la qualité. La concertation devra se poursuivre lors de la récolte, du stockage, du conditionnement, des livraisons... jusqu'au paiement de la production livrée.

Il s'agit d'une organisation collective qui résultera d'une construction au préalable avec des règles précises afin d'éviter toute improvisation, elle devra se terminer par une évaluation de l'opération concertée.

Une réponse aux territoires ruraux

• Autres applications

D'autres applications de la Convention de participation en commun peuvent être trouvées : exemple un contrat Convention de participation en commun peut être conclu dans le cadre d'un intérêt des territoires ruraux ou pour des applications agro-environnementales.



• Les modalités du contrat

Il constituerait le cadre de l'opération conjointe et contiendrait au minimum les mentions suivantes :

- Les parties (EI, sociétés commerciales, civiles, GAEC, GIE, etc...).
- La définition des objectifs de l'opération conjointe : cette mention "Convention de participation en commun" sur tout contrat formalisé avec des tiers sera très utile en cas de litige sur l'interprétation d'une clause.
- La définition de l'objet et la durée.
- Les modalités de mise en place des comités de direction et de leur fonctionnement.
- Les modalités de représentation des contractants vis-à-vis des tiers : délégation de signature.
- Les clauses de retrait prévoyant les modalités et les conditions du départ de l'un des partenaires.
- Les clauses d'imprévision : elles prévoient la révision des termes du contrat

en cas de survenance d'événements extérieurs et imprévisibles.

- Les contributions de chaque partie à l'accord : compte bancaire, engagement de subvenir aux besoins financiers de l'opération par avances, garanties d'emprunts, transfert de technologie et répartition des résultats, responsabilité.
- Les apports contributifs de chaque partie à l'accord : contribution travail, main d'œuvre, mise à disposition de moyens, encadrement, etc.
- Les moyens de règlement des conflits éventuels : par des procédés de règlement amiable (expertise, conciliation), ou par arbitrage. Une clause attributive de compétence à un tribunal sera souhaitable.

La convention n'a pas pour objet de conserver des bénéfices.

Les recettes tirées de cette opération et les achats externes sont répartis entre les entreprises selon une ventilation définie dans l'accord contractuel. Les contributions de chacun sont indemnisées dans les conditions définies dans la convention. Chaque partenaire doit obligatoirement contribuer à la mise en œuvre opérationnelle (il ne peut y avoir seulement une contribution financière).

Les apports contributifs mentionnés au contrat et relatifs à l'objet du contrat, sont réputés exercés dans le cadre de l'exploitation et non pas dans le cadre de prestation à des tiers.

Chaque partenaire est ensuite imposé sur la part lui revenant, soumise à la TVA et avec sa fiscalité propre.

2 / Rassembler les moyens de production : la Société Civile de Moyens

Un autre instrument juridique au service de la simplification des structures peut permettre une meilleure efficacité des activités.

La Société Civile de Moyens permet de rassembler en son sein l'ensemble des moyens de production nécessaires à la réalisation des activités

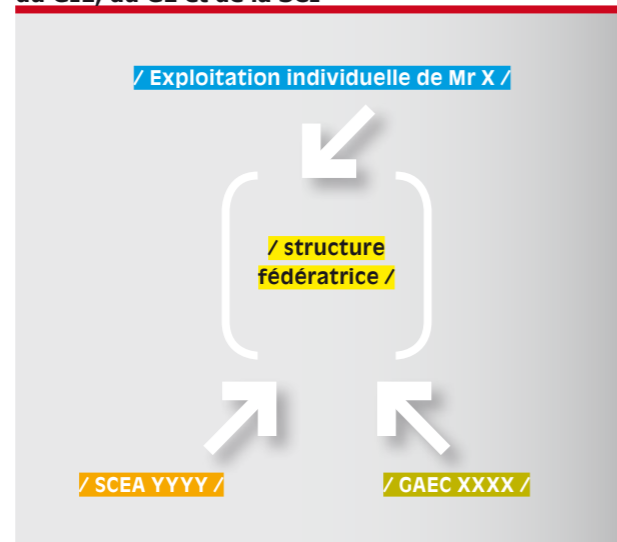
2.1 / Aujourd'hui

Cette société existe dans le monde libéral.

La Société Civile de Moyens (SCM) est une structure juridique réservée aujourd'hui aux professions libérales et dont l'objet est la fourniture de moyens matériels (locaux, personnel, matériel) à ses membres, afin de faciliter l'exercice de leur profession. Cette société ne permet pas l'exercice d'une activité. La création d'une Société Civile de Moyens est sans incidence sur la situation juridique de ses membres.

Les associés mettent en commun certains moyens d'exploitation de leur activité afin d'en réduire le coût. Ils conservent une totale indépendance au titre de leur activité professionnelle.

Rassembler les sanctions et avantages du GIE, du GE et de la SCI



2.2 / Nos propositions

La SCM peut concourir à la flexibilité des entreprises si des aménagements législatifs sont adoptés. Cette société pourrait être transposée au monde rural.

Elle prendrait la forme civile.

Elle aurait pour objectif de fédérer les structures professionnelles et de favoriser la prise en charge et la gestion des moyens de production. Ses actifs pourraient comprendre certains matériels, de l'immobilier professionnel. Elle pourrait de plus avoir des fonctions administratives : fonction comptabilité, secrétariat, gestion de la main d'œuvre.

Cette structure rassemblerait les avantages du Groupement d'Intérêt Economique (GIE), du Groupement d'Employeur (GE), de la Société Civile Immobilière (SCI).

- La fiscalité serait professionnelle : IR ou IS.
- Les obligations comptables seraient celles des structures membres : les revenus remonteraient dans les bilans des membres si transparence fiscale.
- Le statut social de son dirigeant serait libre : salarié, dirigeant.

Comme pour les conventions de participation en commun, il faudra que le cadre de cette SCM soit conforme à son objet initial. Si les engagements des parties deviennent plus importants, une société professionnelle devra être envisagée. C'est ce en quoi, le dispositif proposé peut, lui aussi, être utilisé comme une phase préparatoire à un projet d'entreprise en commun.

2.3 / Dans une logique de capitalisation progressive

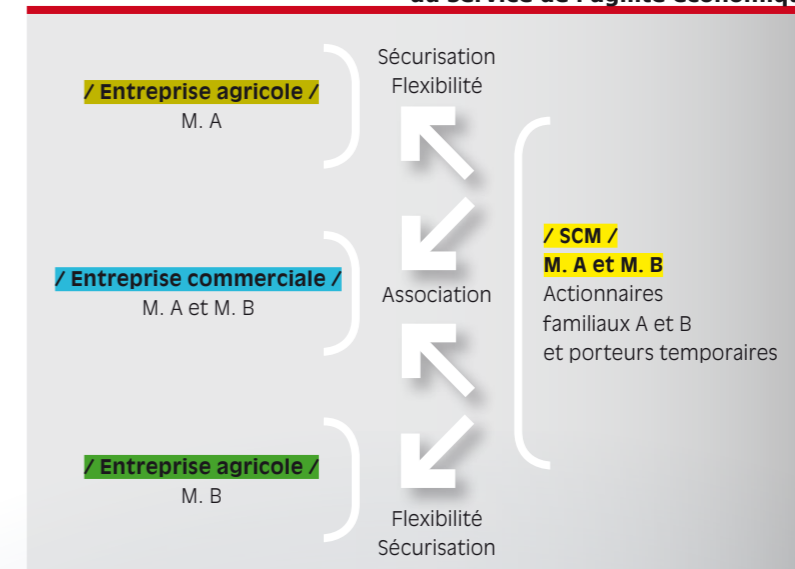
Dans une logique de capitalisation progressive, cette structure pourrait comprendre certains partenaires des exploitants agricoles et, pourquoi pas, permettre l'entrée des investisseurs extérieurs.

- Les partenaires : propriétaires fonciers, communes, collectivités locales.
- Les investisseurs : propriétaires fonciers, banquiers, ...

Dans ce type de société :

- L'ouverture du capital à des personnes physiques ou morales extérieures pourrait être conditionnée à un pacte d'actionnaires.
- Concernant le foncier : la conclusion de baux cessibles permettrait d'organiser le caractère temporaire du portage financier et de garantir la valeur économique des entreprises locales du foncier.

Mutualisation des moyens, apport de capitaux au service de l'agilité économique





Chapitre 3 / Faire reconnaître la valeur économique de son entreprise

La recherche de valeur ajoutée est ce qui motive les stratégies économiques de diversification et d'alliances citées ci-dessus. La valeur des entreprises qui s'y impliquent réside, dès lors, d'avantage dans la richesse de leurs alliances et contrats que dans leur actif immobilisé. Les entreprises n'en sont que plus intéressantes en terme de reprise. Sous réserve que des outils juridiques soient revus ou revisités.

1 / Un outil à promouvoir : le fonds agricole

Le fonds agricole a été créé par la loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 n° 2006-11. Il a été conçu pour partie sur la base du fonds de commerce. Il apparaît aujourd'hui plus théorique que pratique, car il n'a pas toutes les qualités de son modèle, le fonds de commerce.

1.1 / Aujourd'hui : un outil insatisfaisant

Le fonds agricole peut être défini comme un ensemble de biens mobiliers, corporels et incorporels, cessibles, regroupés en vue d'attirer une clientèle civile que l'exploitant, personne physique ou morale, affecte à l'exercice d'une activité agricole. Sa création est optionnelle et résulte d'un choix de gestion du chef d'entreprise.

Il constitue une universalité de fait regroupant l'essentiel du capital d'exploitation qui peut être appréhendé de manière globale afin d'en faciliter la transmission.

Le concept du fonds permet dans l'absolu de valoriser tous les éléments incorporels, corporels, etc. d'une entreprise agricole.

Un de ses objectifs est d'être un instrument de crédit pour l'exploitant. Mais cet ensemble étant incomplet, cela entraîne des incertitudes juridiques, tant par rapport aux éléments mobiliers incessibles qu'aux immeubles, exclus de ce nouvel ensemble.

Ainsi, aujourd'hui, il n'est pas utilisé. Pour valoriser une entreprise agricole dans sa globalité, la pratique privilégie de passer préalablement, par la création d'une société (valorisation à travers les parts sociales).

On peut s'interroger aujourd'hui sur les limites à la mise en pratique du fonds agricole :

- Sa définition n'est pas une réalité juridique.
- Son caractère est optionnel.
- Il n'est pas reconnu dans le milieu agricole.
- La clientèle en milieu rural est particulière :
 - Existence pour certaines activités et pas pour d'autres.
 - Valorisation incertaine.
- Le bail cessible n'est lui-même pas opérationnel.
- Sa transmission ne constitue pas un transfert global de l'exploitation, mais une cession isolée de chacun des éléments le constituant.

1.2 / Nos propositions

• Le fonds agricole

Ce fonds présente des avantages et il faudrait l'amender pour qu'il acquière les caractéristiques suivantes et devienne une réalité juridique incontournable.

- Être obligatoire ou le rendre obligatoire dans certains secteurs d'activité définis, à forte valeur immatérielle (vente directe, activités équestres et viticulture).
- Finaliser sa transmissibilité.
 - > En modifiant le socle juridique :
 - Constituer une universalité de droit.
 - Définir la clientèle agricole comme fondement.
 - Instituer un lien avec le bail cessible.
 - Inclure tous les éléments incorporels et favoriser leur cessibilité (droit à produire, autorisations, etc.).
 - Être ouvert à la location-gérance.
 - > En permettant une valorisation objective de l'entreprise et une valorisation au moment de sa transmission.
- Mettre en place une fiscalité adaptée de sa constitution à sa cession.

Les activités agricoles étant de plus en plus variées et définies comme des activités d'entreprise, il est nécessaire d'aller chercher des applicatifs dans le droit commercial.

Pour être attractif et atteindre ses objectifs, il demande à avoir certaines caractéristiques du fonds de commerce.

• La location-gérance

Il faudrait que le principe de la location-gérance des entreprises commerciales soit adapté aux exploitations agricoles :

- Permettre à un jeune qui n'a pas la trésorerie immédiate de prendre l'exploitation en location-gérance.
- Permettre avant une cession totale, de tester une reprise en utilisant la location-gérance.

2 / Une reconnaissance nécessaire : la clientèle agricole

2.1 / Aujourd'hui

La clientèle civile agricole n'est pas reconnue juridiquement en tant que telle. Elle existe factuellement et économiquement dans certains secteurs notamment les circuits courts (maraîcher, viticulture, activité équestre,...). Dans les autres secteurs, elle a du mal à émerger. Son concept ne rencontre pas d'adhésion par crainte, le plus souvent, que cela entraîne une élévation du coût de la reprise. Cependant, la

clientèle peut être évaluée au travers de méthodes d'évaluation de l'entreprise telle que la méthode de rentabilité, par exemple.

2.2 / Nos propositions

Il est nécessaire aujourd'hui de faire reconnaître une véritable clientèle en matière agricole pour les raisons évoquées ci-dessus. Elle pourrait s'apparenter à la clientèle civile des professions libérales.

Cependant, il serait nécessaire de l'adapter aux particularités du mode de commercialisation des produits agricoles et plus spécialement dans les productions à mono clientèle, exemples : secteur laitier, céréalier, etc., qui sont souvent liés par un contrat d'apport.

Elle doit s'instituer en lien avec le bail cessible, les éléments incorporels (droits à produire, autorisations, etc...) et être ouverte à la location-gérance.

6. Le transfert des améliorations : L'idée serait de permettre la cession à titre onéreux des améliorations entre un fermier entrant et un fermier sortant. Les dispositions de l'article L 411-75 du Code rural n'ont pas été repensées pour le bail cessible. Le fermier est parfois conduit à réaliser des investissements substantiels et qui prennent la forme d'améliorations pérennes : arbres, vignes notamment. Sur un plan économique, il faut aller au-delà de l'indemnisation lors de la cession de ces améliorations, par le seul bailleur. Il faut ouvrir la cessibilité entre preneur sortant et preneur entrant et lui donner une "véritable" valeur économique.

Les entreprises disposent du matériel mais sans les surfaces adéquates, alors qu'à l'inverse des exploitants ont les surfaces mais pas le parc matériel adéquat. La mise à disposition à court terme permettrait l'utilisation rationnelle et optimale du matériel et des surfaces.

La durée de cette mise à disposition doit être en cohérence avec la durée

du bail (ne pas dépasser la durée, etc.)... De manière plus ambitieuse, le bail cessible et le bail rural devraient fusionner pour ne faire qu'un seul bail et le contrôle des structures devrait suivre l'évolution

Le bail cessible ne doit plus être un "sous-produit" du bail rural. Il doit trouver sa véritable place.

3 / Un régime à adapter : les baux ruraux

3.1 / Aujourd'hui

Le statut du bail rural n'est pas adapté à la flexibilité des exploitations agricoles car il est statique. Depuis 1945, il n'a pas été modifié.

• On peut s'interroger aujourd'hui sur les limites. Les principaux reproches faits au bail :

- Son manque de souplesse.
- Il n'est pas cessible entre tiers.
- La sous-location est interdite.
- La durée est longue pour certaines productions.
- Les améliorations foncières ne sont pas cessibles.
- Etc.

Un des dogmes du code rural est l'incessibilité du bail (Article L 411-35. C.rur.).

La loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 n° 2006-11 fissure ce principe en créant le bail cessible, dans l'esprit de la mise en place du fonds agricole : "Si un fonds agricole était mis en place, ce serait bien évidemment pour qu'il puisse être transmis dans sa globalité et cette transmission nécessiterait pour sa part la possibilité pour le preneur sortant de céder son bail, ou ses baux, y compris en dehors du cadre fa-

miliaire". (Réponse du Ministère de l'Agriculture à Mme POLETTI, 7 décembre 2004 ; N° 46440).

Une nouvelle catégorie de bail dit "cessible" a été instituée, à côté du bail rural traditionnel et du bail à long terme.

• La plupart des règles du statut du fermage s'appliquent au bail cessible. Un ensemble de dispositions spécifiques ont été prévues, exemples :

- La cessibilité.
- La valorisation du bail.
- Le loyer.
- Etc.

En dépit de ces avantages, le bail cessible n'a pas rencontré le succès escompté. Le ministère de l'agriculture constatait d'ailleurs que "cette forme nouvelle de location des biens agricoles n'a manifestement pas rencontré le succès que l'on pouvait espérer" (RM Député LE FUR, 18 mai 2010 ; N° 69274).

• Les principaux reproches faits au bail cessible :

- Une suspicion sur le dispositif, qui a pour conséquence, de ne pas le mettre en valeur.
- Sa valorisation : difficultés par les pro-

fessionnels à valoriser directement les incorporels (ex : les pratiques sur les "pas-de-porte", les quotas laitiers, etc...).

- Le montant du loyer.
- La durée du bail.
- La forme authentique du bail.
- La cession des améliorations.

3.2 / Nos propositions

3.2.1 / Le bail cessible : sécuriser la valeur économique de l'entreprise

1. Des conditions d'entrée et de sortie claires lors de la conclusion du bail.
2. Une durée appropriée : 9 ans au lieu de 18 ans.
3. Une conclusion sous seing privé : lever l'obligation d'acte notarié qui engendre un coût financier.
4. Une capacité de mise à disposition temporaire à des entreprises tierces pour rendre possible les exigences des rotations des cultures (pommes de terres, melons, les bulbes, etc...), de plan d'épandage ou des pratiques favorables à la biodiversité (tout en cadrant cette mise à disposition).
5. Un cadre pour organiser le portage temporaire du foncier (exercice par un tiers du droit de préemption du fermier).

3.2.2 / Les baux spécialisés

En fonction des productions, des zones géographiques, du potentiel agronomique des terres, etc., les baux devraient s'adapter à la modernité des entreprises et à l'attractivité de certaines productions :

- Des baux de courte durée pour certaines productions qui demandent une rotation rapide des sols (pommes de terres, melons, les bulbes, etc.).
- La durée.
- Le montant.
- Le loyer.
- Baux spécialisés en fonction d'une zone géographique (ex : zone naturelle 2000).
- Baux spécialisés en fonction de la volonté des parties (ex : Terre de Lien).

3.2.3 / La mise à disposition temporaire

Une capacité de mise à disposition temporaire pour rendre possibles les exigences des rotations des cultures, de plan d'épandage ou des pratiques favorables à la biodiversité.

Et en Europe ?

Le bail rural : la pérennité de l'activité économique

La question de la durée du bail renvoie très naturellement à celle de la sécurisation des relations entre le bailleur et le preneur, contribuant ainsi à la pérennité de l'activité économique. En effet, plus le bail est long, plus le locataire est sécurisé notamment dans sa capacité à planifier ses investissements. A l'inverse, plus la durée du bail est courte, plus la marge de manœuvre du bailleur sur le prix des loyers est importante.

Le mode prédominant d'exercice de l'activité agricole en Europe est l'exploitation de la terre par son propriétaire (faire-valoir direct). Le recours à la location n'est donc pas le mode d'exercice principal.

Ainsi au Danemark, l'exploitation de la terre par son propriétaire concerne 80% des exploitations. A l'inverse, en Belgique elle représente 35% et dans le Nord de la France, elle représente 25 %.

La France, l'Allemagne et la Belgique encadrent le bail rural avec un régime juridique au sein d'un Code. Ainsi en Belgique et en Allemagne, un chapitre spécifique du Code Civil réglemente ce type de contrat.

Aux Pays-Bas, en Allemagne et en France, il existe une réglementation particulière en matière de baux ruraux (durée, éviction, renouvellement,...). Il en découle des tribunaux spécifiques.

Le Danemark lui ne dispose pas de régime spécifique en matière de bail. Cette absence de réglementation va jusqu'à permettre la conclusion verbale du bail, refusant ainsi tout formalisme.

Au Danemark, la seule réglementation notable réside dans la limitation du bail à 30 ans. Aux Pays-Bas, le raisonnement porte sur le critère de la durée en fonction de l'activité exercée. Ainsi, il est prévu un bail d'une durée de 6 ans renouvelable sans conditions qui confère un droit de préemption au locataire. Il est aussi prévu des locations an pour an qui sont très courantes.

En conclusion, deux approches coexistent : un système codifié (France, Allemagne, Pays-Bas et Belgique) réglementant la relation bailleur-preneur et un système plus souple où la question de l'activité économique de l'entreprise du preneur est au cœur du dispositif (Danemark). Dans les pays ayant une codification spécifique, les règles sont plus (France, Belgique) ou moins contraignantes (Allemagne, Pays-Bas).

4 / Faire évoluer des outils pour faciliter des partenariats de portage financier

4.1 / La fiducie-sûreté

4.1.1 / Aujourd'hui

La fiducie a été mise en place par la loi n° 2007-211 du 19 février 2007. Elle est aujourd'hui codifiée aux articles 2011 à 2031 du Code civil.

Elle ne peut actuellement être utilisée qu'à des fins de gestion (la "fiducie-gestion") ou à des fins de garantie (la "fiducie-sûreté"). Les développements qui suivent ne portent que sur la fiducie-sûreté, utilisée comme instrument de garantie au financement de l'entreprise agricole.

La fiducie est une opération triangulaire par laquelle un constituant transfère des biens, des droits ou des sûretés, présents ou futurs, à un fiduciaire qui, les tenant séparés de son patri-

moine propre, agit dans un but déterminé ou au profit d'un bénéficiaire.

La fiducie entraîne un transfert de propriété temporaire (maximum 99 ans) des biens ou droits du constituant au profit du fiduciaire en vue de garantir l'engagement pris par le constituant à l'égard d'un bénéficiaire.

Pendant la durée de la fiducie, le constituant n'a plus aucun droit réel sur les biens transférés.

Le fiduciaire est nécessairement un professionnel (article 2015 C.civ.).

• Application de la fiducie comme garantie au financement

> **Exemple** : La tante Agatha vend des terres à son neveu qui ne peut payer la totalité du prix ; elle lui accorde un paiement étalé mais veut avoir une garantie en cas de non paiement.

Les principaux reproches faits à la fiducie :

• Formalisme lourd :

- **Lors de la constitution du contrat** : déclaration d'existence de la fiducie dans les quinze jours de sa création auprès du service des impôts de son lieu d'établissement ou de son siège.

- **Le fonctionnement** : obligations déclaratives. Le fiduciaire est astreint pour chaque patrimoine fiduciaire à la tenue d'un bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe (C. com. art. L 123-12 à L 123-15) et à déposer chaque année une déclaration récapitulant le résultat de la fiducie.

- **Lorsque le contrat de fiducie prend fin** : le fiduciaire et le constituant sont en principe tenus de tirer à l'égard du patrimoine fiduciaire les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise dans les conditions prévues à l'article 201 du CGI (CGI art. 238 quater I) sauf si les biens retournent dans le patrimoine du constituant (CGI art. 238 quater K).

La fiducie est perçue comme un outil élitiste car générant des frais de gestion pendant toute la durée du contrat ; elle ne peut se concevoir que si la valeur du patrimoine transféré et la dette à garantir sont conséquentes.

La fiducie est un outil méconnu dans le milieu professionnel. En effet, peu de professionnels ont développé ce service de gestion ; les avocats peuvent aujourd'hui demander la caution d'une banque pour garantir le constituant contre le risque de non restitution des biens, droits ou sûretés fiduciaires ou de détournement.

4.1.2 / Nos propositions

La fiducie a des limites et des contraintes qu'il faut assouplir pour la rendre attractive et permettre la circulation de trésorerie aux exploitants quelle que soit la taille de l'exploitation.

4.2 / Le crédit-bail immobilier

4.2.1 / Aujourd'hui

Le crédit-bail est régi par les dispositions du Code monétaire et financier aux articles L. 313-7 et suivants. Il est utilisé à des fins de financement de l'immobilier d'entreprise ou de refinancement dans le cadre d'une opération de déconsolidation, ce qui permet à l'exploitant de financer son développement.

Le crédit-bail est assimilé à une opération de crédit et relève à ce titre du monopole bancaire (art.L 313-1 c.mon. fin.).

Les principaux reproches faits au crédit-bail immobilier :

- Il ne peut être proposé que pour les immeubles bâtis et pas pour le foncier.
- Il n'est pas accessible aux agriculteurs.

4.2.2 / Nos propositions

Des modifications doivent être apportées et ouvrir son champ d'application à tous les immeubles et aux agriculteurs.

L'acquisition de terres au moyen de cet outil permet de maintenir les mêmes avantages au prêteur et l'entreprise peut faire aussi une opération de "lease-back".

Cette ouverture permettrait une grande flexibilité, car elle favoriserait :

- Des installations progressives chez les jeunes (ex. : financement de bâtiments d'élevage ou de mise aux normes, reprise de foncier progressivement, etc.).
- Des financements tout en ayant peu de garanties par ailleurs.

Et en Europe ?

Le financement de l'agriculture : un enjeu pour demain

L'Observatoire européen des PME confirme que les entrepreneurs mentionnent l'accès au financement comme une des contraintes les plus importantes pesant sur le développement.

En règle générale, l'agriculture, dans les différents pays européens, est peu habituée au financement extérieur. La plupart des financements, autres que bancaires, demeurent d'ordre familial.

Certains pays disposent toutefois d'outils permettant la circulation des capitaux autres que bancaires et le financement extérieur de l'activité.

Ainsi, les Pays-Bas connaissent, depuis 1996, un double mécanisme dit de la "tante Agatha" prévoyant :

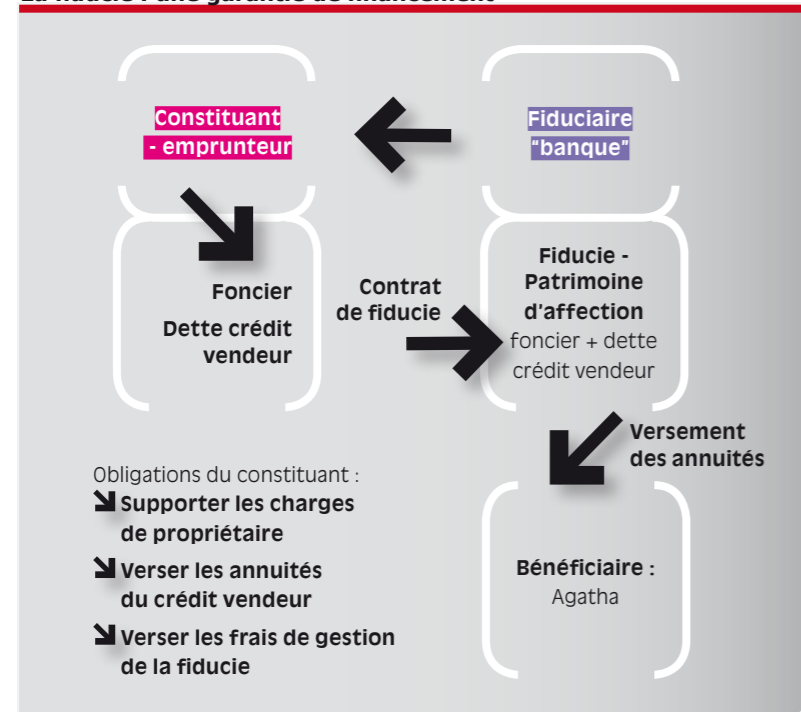
- D'une part, l'exonération à l'impôt sur les revenus des intérêts perçus dans le cadre d'un prêt octroyé à un entrepreneur débutant durant un laps de temps déterminé.
- D'autre part, une déduction pour le prêteur de la perte qu'il subit (47 000 € maximum) lorsque l'entrepreneur débutant échoue et se voit dans l'impossibilité de rembourser les montants empruntés.

Ce mécanisme n'est pas spécifique à l'agriculture et en quelques années, le régime de la "tante Agatha" est devenu une source de financement supplémentaire pour bon nombre d'indépendants. Il a cependant été considérablement modifié (baisse des avantages pour le prêteur) compte tenu de son coût pour le budget de l'Etat.

Un régime similaire a, par ailleurs, été adopté en Belgique : le "prêt gagnant-gagnant" : l'emprunteur peut emprunter au maximum 50 000 € auprès d'un particulier et ne peut emprunter plus de 200 000 € (soit 4 prêteurs). Les taux ne sont pas plus élevés que les taux bancaires et la fiscalité sur les intérêts perçus est allégée.

Au Danemark, des établissements de prêts hypothécaires existent depuis 250 ans qui sont spécialisés dans les financements à l'agriculture.

La fiducie : une garantie de financement



4.3 / Location-vente immobilière

4.3.1 / Aujourd'hui

La location-vente est un contrat de nature mixte combinant le bail et la vente, développé à partir du XIX^e siècle. Il a pour objectif d'échelonner le paiement du prix de vente d'un bien. Il rentre dans la catégorie des contrats de location financière.

Il existe **trois sortes de contrats** principaux ayant des similitudes entre eux mais étant bien distincts les uns des autres :

- Le contrat le plus connu et le plus classique est le **contrat de location-vente** où le locataire d'un bien mobilier ou immobilier appartenant à autrui sera le bénéficiaire d'un transfert de propriété à l'issue d'une période de jouissance du bien comme locataire à titre onéreux. Le transfert de propriété est prévu dès le commencement du contrat, les loyers acquittés étant d'une part, la contrepartie de la jouissance et d'autre part, une avance sur le prix de vente.
- **Le contrat de la location-accession** qui permet le financement de l'acqui-

sition d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction.

- **Le contrat de bail assorti d'une promesse de vente**, l'acquisition du bien étant une simple faculté qui s'offre au locataire à l'issue de la période de location.

Des limites sont mises en avant pour expliquer le désintérêt pour l'utilisation de ce dispositif juridique, entre autres :

- Les praticiens sont circonspects du fait du caractère hybride du contrat dépourvu d'un cadre juridique précis.
- Il faut faire attention dans le cadre de ce type de contrat de location-vente à ce que les loyers ne soient pas uniquement des acomptes sur la valeur vénale du bien immobilier, sinon ledit contrat risquerait d'être requalifié de vente et la requalification peut aboutir à l'annulation de l'opération.
- Cependant, le frein principal à son utilisation dans le secteur agricole, est le risque de requalification de la location. Un contrat de location-vente conclu dans le domaine agricole relève du statut du fermage (louage de choses). Le loyer et

le surloyer corrélatifs à ce contrat peuvent dépasser le montant maximum du prix de la location, prévu et autorisé par arrêté préfectoral (fourchette départementale) et ainsi encourir la requalification du contrat ou des éléments du contrat.

4.3.2 / Nos propositions

Des contrats existent cependant. **Quelques aménagements simples** peuvent être envisagés pour faciliter le développement des exploitations agricoles.

- Tout d'abord, donner un cadre légal précis à la location-vente immobilière dans le domaine professionnel permettant de sécuriser les opérateurs.
- Et détacher ce contrat du statut du fermage, pour permettre sa mise en œuvre sans encourir la révision ou requalification du bail en bail rural.

Nos 8 propositions

Développer la diversification de son entreprise

- 1/ Ouvrir l'objet des sociétés civiles : pour un **objet "rural"**
- 2/ Exercer l'activité dans une structure multi-activités : **la société de production**
- 3/ Une structure immobilière professionnelle **en lien** avec une structure de production : rassembler tous les actifs immobiliers professionnels détenus par le dirigeant.

Conduire des collaborations

- 4/ Evoluer dans un cadre contractuel pour mettre en œuvre des synergies entre les entreprises, partager les compétences et les technologies, ou diversifier les activités : **la convention de participation en commun**
- 5/ Rassembler les moyens de production : **la Société Civile de Moyens**

Faire reconnaître la valeur économique de son entreprise

- 6/ Rendre réellement le fonds agricole porteur d'une valeur économique
- 7/ Sécuriser la valeur économique de l'entreprise avec **un bail cessible opérationnel**
- 8/ Faire évoluer des outils pour faciliter des partenariats de portage financier
 - **La fiducie-sûreté** revisitée pour la rendre moins élitiste
 - **Le crédit-bail immobilier** à autoriser dans le cadre agricole
 - **La location-vente** définie et mise en cohérence avec le statut du fermage



www.cerfrance.fr

CONSEIL NATIONAL DU RÉSEAU CERFRANCE

18, rue de l'Armorique 75015 PARIS - Tél. 01 56 54 28 28 - Fax 01 56 54 28 29

e-mail : conseilnational@cn.cerfrance.fr