

# Les voies juridiques vers l'entreprise agricole flexible

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

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

## 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.

### > Évoluer 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 reprenables. 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 fixes, prohibitifs lorsque les montants 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.



# 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/ Évoluer 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

**Pour obtenir l'intégralité de ce cahier de 28 pages contactez-nous :**



*Voir loin, les pieds sur terre*

[www.cerfrance.fr](http://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](mailto:conseilnational@cn.cerfrance.fr)