



LES GFA ET SCI CITOYENS

DES RÉPONSES POUR MIEUX COMPRENDRE CES STRUCTURES

POUR TOUTE QUESTION RELATIVE À CE DOCUMENT, MERCI DE VOUS ADRESSER À :

- LA PERSONNE PORTEUSE DU PROJET EN PRIORITÉ

- ÉVENTUELLEMENT LA JURISTE À TERRE DE LIENS POUR TOUTE QUESTION TRÈS POINTUE :

bretagne@terredeliens.org / 06.58.95.62.54.





INTRODUCTION

Sociétés civiles, Groupements Fonciers Agricoles, Foncière et Fondation Terre de Liens, sont autant d'outils d'épargne citoyenne que propose Terre de Liens Bretagne, tournés vers la préservation du foncier agricole au service d'une agriculture respectueuse de l'environnement. Cela permet notamment de :

P GARANTIR L'USAGE AGRICOLE DES TERRES en soustrayant le foncier aux spéculations financières, touristiques ou de loisir

P FACILITER LA TRANSMISSION DES EXPLOITATIONS, défi problématique et majeur aujourd'hui, en évitant toute spéculation grâce à la location

P MAINTENIR L'INTÉGRITÉ DES STRUCTURES D'EXPLOITATION et permettre une gestion cohérente et durable du foncier agricole, tant au niveau environnemental qu'au niveau humain

P MOBILISER LE CAPITAL DU/DES FUTUR(S) PAYSAN(NE)(S) SUR LE CHEPTEL ET/OU SEMENCES/PLANTS ET MATÉRIEL D'EXPLOITATION INDISPENSABLES, plutôt que sur de l'immobilisation, en proposant un bail et non un achat

P PERMETTRE L'INSTALLATION EN RÉDUISANT AU MAXIMUM L'ENDETTEMENT qui fragilise énormément l'installation et la viabilité du projet

P IMPLIQUER CONCRÈTEMENT LES CITOYENS DANS LA GESTION DE LEUR TERRITOIRE ET DE SON AVENIR parce que la souveraineté alimentaire de demain en dépend.

Introduire de la participation citoyenne au sein d'un GFA/SCI pose clairement la question du **rapport à la propriété de la terre également du côté de la/des personne(s) installée(s)**: volonté d'appartenance collective de la terre, ce bien commun au même titre que l'eau, mais aussi d'implication des citoyens et du territoire en général.

QU'EST-CE QU'UN GFA/SCI CITOYEN ? A QUOI ÇA SERT ?

Le montant de l'achat des terres et/ou du bâti agricoles et les frais d'acquisition correspondants sont financés par l'apport d'épargne d'un réseau de citoyens mobilisés sur le projet, et représenteront ce que l'on appelle le « capital » du GFA/SCI, qui est divisé en parts égales de 100€ la plupart du temps afin d'être accessible à tous.

CE N'EST DONC PAS DU DON MAIS BIEN UN INVESTISSEMENT DANS DES PARTS, QUE L'ON PEUT ÉVENTUELLEMENT CÉDER ULTÉRIEUREMENT DANS LES CONDITIONS PRÉVUES AUX STATUTS.

Le GFA/SCI devient propriétaire des biens agricoles pour les louer ensuite au(x) paysan(ne)(s) concernés, qui ont pu mobiliser cette épargne au travers de leur projet et de leur réseau.



GFA, SCI : QU'EST-CE QUI LES DISTINGUE ?

- CE SONT DEUX SOCIÉTÉS CIVILES À VOCATION IMMOBILIÈRE DONT LE BUT EST DE GÉRER UN BIEN IMMOBILIER, À CETTE DISTINCTION PRÈS :

- **quelle que soit la nature du bien immobilier dans le cas d'une SCI** (une maison d'habitation ou une exploitation agricole par exemple),
- **et obligatoirement un bien immobilier de nature agricole dans le cas d'un GFA** (terres, vignes, bâtiments agricoles, maison dite « de l'exploitant »).

Il en résulte que, concernant l'acquisition et la gestion d'un bien immobilier agricole, le choix est libre et résultera d'autres critères.

En revanche, **l'option pour une SCI peut déjà résulter du fait qu'il n'y aura pas que des locations agricoles sur le site.**

- **Pas de personnes morales dans les GFA, à l'exception de rares cas spécifiques** (Safer, SCPI et sociétés d'assurances, coopératives agricoles et Sica situées dans des zones de montagne)
=> c'est le plus souvent ce critère qui amène au choix de la SCI car il n'est pas rare que les associations locales (associations de pêche ou chasse, de développement local, AMAP, etc.), voire des entreprises (ex : biocoop), souhaitent s'impliquer dans le projet d'installation et/ou la gestion pérenne du foncier concerné.
- **Droits de mutation réduits sur cessions de parts dans le GFA** : les cessions de parts à titre onéreux, qu'elles soient libres ou soumises à agrément des associés, sont obligatoirement soumises à la formalité de l'enregistrement au centre des impôts, avec le bénéfice d'un régime de faveur pour le GFA (droit fixe de 125 euros à l'acte prévu par l'article 730 bis du CGI) contre un droit proportionnel au prix de cession de 5 % pour la SCI (CGI art. 726).
A noter : dans l'hypothèse où l'application du droit proportionnel donnerait lieu à des droits d'enregistrement inférieurs au droit de 125 euros, ce sont ces droits de mutation qui ont vocation à s'appliquer (Inst. 7 D-2-01).

=> HORMIS LES ARGUMENTS CI-DESSUS QUI JUSTIFIERAIENT UN RECOURS À LA SCI PLUTÔT QU'AU GFA POUR ACQUÉRIR, NOUS CONSEILLONS LES ACQUISITIONS DE BIENS IMMOBILIERS AGRICOLES EN GFA.

PRÉALABLE À RAPPELER : DES SOCIÉTÉS AYANT POUR SEUL OBJET LA



GESTION DU FONCIER

=> **Aucun rapport avec l'activité et les comptes de l'activité agricole**, dont la gestion sera de la seule responsabilité du/des locataire(s)

Même situation qu'avec les locations d'appartements ou de maisons d'habitation

=> Par rapport à une société d'exploitation classique (ex : SARL), les **actes de gestion et décisions à prendre par les associés sont très limités** une fois que l'achat et la location sont mis en place.

QUESTION FISCALITÉ

• **Sous réserve de l'évolution des lois régissant la fiscalité, la souscription de parts de GFA ou SCI n'ouvre pas droit à ce jour à réduction ou crédit d'impôt.**

En effet, ces sociétés ne sont généralement pas soumises à l'impôt sur les sociétés et ne répondent pas à la définition communautaire des PME, pour ouvrir droit à la réduction d'impôt correspondante.

• **Sur la souscription de parts de GFA, il existe toutefois certains avantages fiscaux sous certaines conditions :**

Pour pouvoir bénéficier de ces deux exonérations, la location des biens du GFA devra notamment être consentie à long terme. Cela implique de conclure le bail rural par acte notarié et engendre des frais supplémentaires pour le GFA (non comptabilisés au départ).

Si un ou plusieurs associés envisagent de souscrire pour cette raison, il faudra donc le faire savoir le plus en amont possible à l'ensemble des autres souscripteurs afin de voir l'intérêt réel pour le GFA de partir sur le principe d'un bail à long terme, de se mettre d'accord sur cette question et sa prise en charge.

→ **exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit**

Les droits de donation ou de succession bénéficient d'une exonération de 75% de la valeur des parts lorsque cette valeur n'excède pas 100 000 euros. Ce placement long terme permet ainsi de transmettre son patrimoine à ses descendants en quasi franchise de droits à condition, dans la plupart des cas, que les parts aient été détenues depuis deux ans au moins par le donateur ou le défunt, et que le bien reste la propriété du donataire, héritier et légataire pendant cinq ans à compter de la date de la transmission à titre gratuit. Elle concerne tous les héritiers, donataires ou légataires, quel que soit leur degré de parenté avec le donateur ou le défunt, et même s'il n'existe aucun lien de parenté entre eux.

→ **exonération partielle d'impôt de solidarité sur la fortune**

(Art. 885H du Code Général des Impôts)

Sur la fiscalité des revenus fonciers et des transferts de parts, cf. ci-dessous.

POINTS IMPORTANTS CONTENUS DANS LES STATUTS

Voici les grands principes de fonctionnement avec les commentaires et conseils de l'association Terre de Liens Bretagne, qui a l'expertise de l'accompagnement d'une vingtaine de structures de ce type. Il est tout à fait possible de discuter et modifier certains points !

→ REVENUS DES SOUSCRIPTIONS AU CAPITAL



DISTRIBUTION DES BÉNÉFICES

Chaque associé détient une ou plusieurs parts selon le montant qu'il veut investir.

Chaque part a une valeur de 100 euros (sauf exception) et sera rémunérée chaque année si l'AG le décide en fonction du bénéfice dégagé, et non suivant un taux fixe impossible à garantir (les loyers et charges sont amenés à évoluer).

=> **Cela ne peut fonctionner comme un livret et le but premier de ce type d'implication est bien de se réapproprier la terre pour construire autre chose sur son territoire, et non le retour sur investissement qui ne peut qu'être symbolique ici.**

=> **La décision de distribution ou de mise en réserve se fait bien chaque année pour l'ensemble des associés, et non individuellement.**

Noter qu'une décision de distribution ouvre le droit à chaque associé de percevoir ses dividendes, mais que le paiement effectif peut être fait ultérieurement en fonction des demandes individuelles, le temps d'accumuler plusieurs années de dividendes pour les associés n'ayant qu'une part par exemple.

En revanche, contrairement aux placements fortement rémunérateurs, les associés ne prennent pas a priori ici de risques : la terre est un bien palpable et aujourd'hui une valeur refuge, en ce sens qu'elle peut difficilement perdre de la valeur et ne peut en tout cas disparaître, sauf cataclysme ! Mais le bien n'a pas vocation à être revendu. Il ne peut donc être soumis aux aléas du marché et la participation à ce type de structure n'a pas de valeur marchande, autre que la valeur nominale de la part sociale.

DÉCLARATION DES BÉNÉFICES

Les bénéfices sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Cette quote-part de bénéfice sera à déclarer par chaque associé dans la catégorie «revenus fonciers» de la déclaration d'impôts sur le revenu mais, pas de panique :

- le rendement dépasse rarement les 1%
- un abattement forfaitaire de 30% est ensuite appliqué par le fisc lorsque la totalité de vos revenus fonciers ne dépassent pas 15K€ (micro-foncier). Si vous êtes au-delà de 15K€ de revenus fonciers déclarés annuellement, vous êtes soumis au régime du réel concernant vos revenus fonciers (cf. notice des impôts).
- enfin, le solde après abattement (généralement insignifiant pour les petites participations) est ajouté à l'ensemble de vos revenus de l'année et imposé au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

-> DURÉE MINIMUM D'ENGAGEMENT ET CESSIONS DE PARTS

Afin de pérenniser l'installation agricole et ne pas générer trop de formalisme et de frais pour le GFA/SCI, **l'engagement d'apport sera au minimum de 3 à 5 ans** (cf. tract projet) et renouvelé d'autant par tacite reconduction.

POURQUOI ?

Le principe est de faire prendre conscience aux associés que c'est un engagement pour maintenir les terres hors du marché foncier spéculatif.



Le deuxième intérêt est de limiter les frais de gestion : chaque cession de parts nécessite le dépôt d'un dossier au greffe du tribunal de commerce pour modifier le k-bis, ce qui a un coût pour le GFA. L'idée est donc d'amortir ces frais sur plusieurs années mais aussi de limiter la charge de travail des gérants (formalisme d'information des associés, procédure d'agrément, mise à jour du listing, recueil des pièces nécessaires, éventuels remboursements...)

Dans les GFA, le respect des mêmes périodicités par tous permet enfin de faire un acte unique de cession (quelque soit le nombre de cessions concernées) et de minimiser les droits d'enregistrement au centre des impôts à 125€ (dont la charge peut être mise aux cédants et cessionnaires – à définir au sein des statuts) puisque ce droit est forfaitaire et à l'acte.

Toute cession de parts, y compris aux descendants, conjoint et locataire, est généralement soumise à l'agrément des autres associés.

=> Ceci permet de « contrôler » les personnes qui rentrent dans le GFA/SCI, mais aussi la répartition du capital entre les associés (volonté de transparence).

=> Dans tous les cas, la priorité est donnée au locataire s'il le souhaite.

-> VALEUR DES PARTICIPATIONS

De façon générale, dans toutes les sociétés, les cessions isolées de parts de société se font à la valeur nominale à défaut de stipulation particulière.

Surtout, il faut bien comprendre que la valeur de parts sociales est déterminée, d'une part, par la valeur des biens que possède la société (prix achat + frais) et, d'autre part, par le "pouvoir de décision" que peut représenter la participation cédée dans une société.

Faute de revente du bien acheté par celle-ci, il n'a pas vocation à changer de valeur (spéculation) et, compte tenu de la dilution du droit de vote avec le nombre d'associés et du principe un associé égal une voix, **les participations dans ce type de sociétés n'ont donc pas de valeur marchande autre que la valeur nominale de la part sociale.**

-> DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

De façon générale, ce sont les statuts qui prévoient ce qui se passe en cas de décès. Nous proposons la solution la plus simple, savoir : il n'y a rien à faire du côté du GFA que d'attendre la déclaration du succession qui identifiera à qui les parts du défunt ont été attribuées afin de connaître la nouvelle identité du ou des propriétaires de ces parts.

Ensuite, il y a plusieurs possibilités :

- le ou les héritiers restent associés
- ils demandent au contraire le remboursement des parts et seront alors soumis aux délais prévus par les statuts pour pouvoir quitter la société (3 à 5 ans)
- il peut y avoir une partie des parts qui sont conservées et une partie remboursée, sous réserve que les parts puissent bien entendu être rachetées.

-> GESTION DE LA STRUCTURE

Il est essentiel que le paysan ne se retrouve pas seul dans la gestion de la société, d'autant plus que dans la majorité des cas, le paysan est en phase d'installation (!) ce qui nécessite déjà une très grande énergie.

Etre gérant c'est :

- Accompagner le paysan dans la recherche d'associés et la création d'une dynamique autour du projet, de la réflexion sur les statuts et la réalisation des démarches administratives liées à la création de la société
- Finaliser l'acquisition : acquérir les biens fonciers et constituer le patrimoine initial
- Gérer les aspects de la location des biens fonciers
- Tenir les comptes
 - Organiser l'assemblée générale annuelle pour l'approbation de ces comptes et, éventuellement, une visite de la ferme ou une petite fête conviviale autour du lieu.
 - Si dissolution et liquidation du GFA/SCI, organiser l'AGE et la clôture des comptes.

Les gérants sont nommés par l'assemblée générale constitutive pour une durée généralement indéterminée et « tournent » en fonction de leur disponibilité dans le temps et des autres candidats potentiels ensuite.

=> L'idée d'un collège de gérance permet de maintenir l'esprit collectif à ce niveau également, de mobiliser des compétences très diverses, de se répartir les tâches et ainsi d'alléger la gestion et ne pas la laisser entre les mains d'une seule personne.

Afin de ne pas paralyser la société, chaque gérant peut agir séparément. Toutefois, cette liberté d'action est restreinte aux actes de gestion courante par limitation de pouvoirs.

Les associés ont bien tout contrôle sur les actes effectués au nom de la société :

- soit que la prérogative de la décision leur revienne directement (*ex : agrément des cessions*),
- soit que les gérants ne puissent effectuer un acte sans leur accord (*ex : modification du bail*),
- soit que les gérants rendent compte annuellement des actes effectués dans le cadre de la gestion courante.

-> RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS ET GÉRANTS

Les **gérants** sont responsables (Art. 1850 al.1 C. civ.) :

- > des infractions aux lois et règlements
- > des violations des statuts
- > des fautes graves commises dans leur gestion

En pratique, avec un collège de gérance et les limitations de pouvoirs qui sont prévues aux statuts, une mise en responsabilité des gérants est impossible sauf intention frauduleuse (là encore difficilement envisageable du fait de la co-gestion).

Les associés sont, sauf convention contraire intervenue avec les créanciers, indéfiniment tenus du passif social, proportionnellement à leur part dans le capital social. Cependant, cette responsabilité théorique se doit d'être fortement nuancée ici :

1. UNE RESPONSABILITÉ INDÉFINIE POUR UN RISQUE LIMITÉ

La responsabilité indéfinie n'a de raison d'être qu'en présence de créanciers. Or, le but du GFA/SCI c'est bien d'éviter l'endettement et d'acquiescer au comptant.

=> Il n'y a donc pas de dette, ni de créanciers, ni de responsabilité possible à cet égard.

2. UN RISQUE LIMITÉ À UN ÉVENTUEL DÉFICIT QUI POURRAIT CORRESPONDRE

→ soit à un non-paiement du loyer (seule ressource)

Dans ce cas, on ne peut imaginer que le fermier n'anticipe pas la situation en alertant le GFA/SCI



sur les difficultés à venir. Une discussion doit tout d'abord avoir lieu pour comprendre ce qui se passe. Puis, si cela ne s'arrange pas, différentes solutions sont envisageables.

En accord avec le fermier, nous proposons généralement comme modalités de paiement du fermage (loyer agricole) soumis au vote de l'AG constitutive du GFA/SCI un paiement par virement mensuel, ce qui permet d'étaler la charge de loyer et d'avoir un meilleur suivi.

Dans tous les cas, le GFA/SCI reste légalement libre de résilier le bail après deux termes de loyer demeurés impayés et mises en demeure restées infructueuses.

→ **soit avec des charges trop élevées, c'est-à-dire que l'AG a accepté des travaux que le GFA/SCI ne pouvait supporter... tous les associés étant au courant!** C'est la raison pour laquelle les gérants ne peuvent réaliser d'investissements, la décision devant être prise par l'AG pour que tout le monde prenne part au vote.

-> MODALITÉS DE VOTE

Un associé peut être mineur

Dans ce cas, ses deux parents doivent signer les statuts constitutifs ou le pouvoir pour ce faire. Dans le cas contraire, il faut l'accord du juge des tutelles.

Ce sont ses représentants légaux qui ont le pouvoir de vote dans le GFA/SCI jusqu'à sa majorité.

Les décisions collectives peuvent être prises en assemblée, dans un acte ou par consultation écrite. **Les associés peuvent voter par procuration donnée à un autre associé ou à un parent.**

Droits de vote

Politique de Terre de liens :

Principe d'égalité entre associés clairement posé avec la règle un-e associé-e représente une seule voix, c'est-à-dire que chaque associé, présent ou représenté, ne dispose que d'une seule voix, quel que soit le nombre de parts qu'il détient.

=> **Séparation de la notion de capital et de pouvoir, système coopératif**

=> **Si le fermier ou un associé rachète ces parts petit à petit, il n'en devient pas pour autant unique gestionnaire.**

Toutefois, la loi ne prévoit pas cette possibilité au sein des GFA.

=> de nombreux GFA citoyens l'ont tout de même inscrit dans les statuts parce que c'était pour eux un fondamental de leur GFA

=> en pratique, à l'AG, les votes se font à main levée et, la plupart du temps, à l'unanimité compte tenu du peu de décisions importantes à prendre dans ce type de société !

=> **C'est une question qu'il faudra trancher pour l'écriture de ces statuts.**

Le fonctionnement précis du GFA/SCI sera défini par les statuts présentés et votés lors d'une assemblée générale constitutive, dont le projet sera rédigé par Delphine LEROUX, juriste à Terre de Liens Bretagne, et vous sera communiqué par mail en amont pour validation et/ou commentaires.