

# 3. LES FORMES DE PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

Qu'il s'agisse de Groupements fonciers agricoles familiaux ou mutuels, de Sociétés civiles immobilières ou d'associations, des formes d'organisation collective pour l'acquisition et la gestion de foncier existent depuis de nombreuses années.

Leur principe est simple : mobiliser des citoyens qui souhaitent soutenir le développement d'un projet agricole sur leur territoire afin d'acquérir le foncier pour le mettre à disposition de fermiers.

Pour autant, la constitution de ces sociétés doit être pensée et réfléchie posément afin qu'elle corresponde au mieux au projet agricole et au patrimoine concerné et qu'elle puisse durer dans le temps sans encombre.

Nous étudierons dans cette partie quelques principes constitutifs généraux (apports, comptes courants, statuts...) et points d'attentions méthodologiques avant de nous pencher sur les avantages et inconvénients des principaux types de société mobilisables pour le portage collectif de foncier.



## Principe Général

La démarche collective, c'est mobiliser des personnes autour de son projet, en leur proposant un moyen d'action concret : investir pour faciliter l'accès au foncier. Mobiliser des personnes autour de son projet implique qu'elles puissent le comprendre et le partager.

Mais attention, vous portez VOTRE projet agricole, et la personne morale qui sera créée va gérer du foncier, les deux étant (en règle générale) deux entités juridiques séparées. Dans une démarche collective d'acquisition de foncier, les porteurs de projet ne sont pas les seuls propriétaires.

Le « propriétaire » aura sa vie propre, avec un objet, des membres (les sociétaires), un fonctionnement, des perspectives....



CITOYENS

investissement

PERSONNE MORALE

achète et gère

FONCIER ET/OU BÂTI

loue



PORTEUR(S)  
DE PROJET(S)

### De l'idée au projet...

Il est essentiel que le projet guide le choix du statut juridique (SCI, GFA, Association, SAS...), et non l'inverse. C'est pourquoi il faut prendre le temps nécessaire pour chacune de ces phases.



### Processus avec l'outil « personne morale » :

1. Mise en place d'une dynamique collective autour du projet
2. Définition du projet global
3. **Choix d'un modèle juridique cohérent**
4. **Création d'une structure**
5. Mobilisation de partenaires - collecte de fonds (dons, épargne...)
6. Achat du lieu
7. Location au(x) porteur(s) de projets
8. Gestion de la structure

## 1. DÉFINITIONS PRÉALABLES : STATUTS, APPORTS, ASSOCIÉS...

### LE CHOIX ET LA RÉDACTION DES STATUTS

Les statuts d'un GFA ou SCI définissent l'ensemble du fonctionnement de la société (objet, apports, capital social, droits et responsabilités des membres, cessions et transmission de parts, administration, règles des Assemblées générales...).

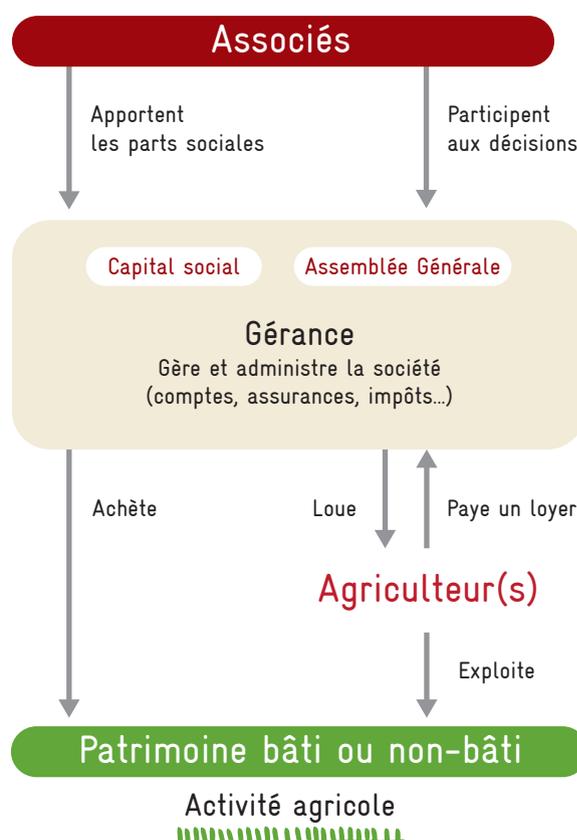
Les différents statuts juridiques permettant une acquisition collective sont à étudier avec la plus grande attention afin de faire un choix pertinent. Le choix de s'investir dans une acquisition ou la réalisation d'une activité commune, doit signifier une série de réflexions personnelles et collectives sur l'ensemble des conséquences à court, moyen et très long terme de l'engagement, et ce, quelle que soit la forme juridique sur laquelle elle s'appuie. Un collectif qu'il soit fixe et restreint ou tendant à une ouverture à de nouveaux arrivants, doit avant tout définir son projet vis-à-vis des attentes communes de ces membres, que ces dernières soient personnelles et/ou professionnelles, ainsi que la durée prévisible ou voulue du projet. Les statuts juridiques doivent s'adapter aux personnes, en aucun cas l'inverse. Le choix du ou des statuts juridiques doit être compris comme la mise en place des bornes, du cadre du projet, en quelque sorte l'écriture du code de la route personnel des porteurs de projet. Des règles qui devront permettre à ces acteurs d'aller le plus loin possible (pérennité du projet, réalisation des attentes personnelles...) en toute sécurité (financière, résolution des conflits humains...). La complexité et les conséquences du choix d'un statut et de la rédaction de ces derniers, doivent être pris avec la plus grande attention, ces derniers lient humainement, juridiquement et financièrement des personnes, et font naître des responsabilités et obligations communes. Suivant le choix du statut, les associés ou membres s'engagent

à différents degrés, sur le temps à consacrer au fonctionnement de la structure, sur les implications financières et le coût (travaux, acquisitions...), sur la durée de l'engagement personnel et éventuellement les conséquences sur ses enfants.

Tous ces points doivent être anticipés et faire l'objet d'une réflexion collective. Une démarche de choix et de rédaction de statut, bien que souvent rébarbative car faisant appel à des notions juridiques et fiscales précises, sont les fondations du projet, les prendre avec patience et méthode seront un gage de réussite pour le collectif.

 **ANNEXE 03**  
La méthodologie  
de projet appliquée  
au collectif

### Fonctionnement d'un GFA ou d'une SCI



Le choix et la rédaction des statuts est donc un point de grande importance car ce sont eux qui donneront les bases d'évolutions comme de résolution des éventuels conflits résultant de l'avancement d'un projet dans le temps.

## LES APPORTS

La création d'une société nécessite de lui donner des moyens, sous forme de biens ou de main d'oeuvre. La mise à disposition de ces moyens est définie par le terme « apports ».

Les apports sont pour les associés d'une société, le fait d'apporter à la société de l'argent (apport en numéraire), des biens fonciers, du bâti ou du matériel (apport en nature) ou du temps de travail (apport en industrie). À savoir que certaines structures n'autorisent que certains types d'apports. Les apports en numéraire ou nature, donnent droit en contrepartie à l'attribution de parts sociales ou actions émises par la société. Ces dernières sont des droits de propriétés sur la société, qui donnent droit à une part sur le résultat et à un droit de vote aux assemblées. L'apport en industrie, ne donne pas lieu à la création de parts sociales (c'est un apport immatériel), mais oblige l'apporteur en industrie à travailler ou apporter son savoir faire à la société. Il lui donne droit à une rémunération sous la forme d'une part de résultat ainsi qu'un droit de vote aux assemblées, mais l'oblige aussi à répondre des dettes de la société (au minimum au niveau du plus petit apporteur en nature ou numéraire).

Les apports en nature ou numéraires entraînent la création de parts sociales, ces dernières étant des biens marchands, leurs détenteurs peuvent les revendre dans la limite des règles définies dans les statuts. Les apports en industrie, quant à eux, ne donnent pas lieu à la création de parts sociales. Ce sont des droits personnels de l'apporteur qui ne sont pas cessibles. Ils peuvent toutefois être crédités en compte courant d'associé.



Suivant les statuts juridiques, les apports peuvent prendre différentes formes, par exemple dans une association, il est possible de réaliser des apports (nature ou numéraire) au fonds associatif avec ou sans droit de reprise.

## LA RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Un critère important dans le choix d'un statut juridique, est la responsabilité des associés vis-à-vis des dettes de cette dernière. Concrètement si la société n'est pas en mesure de rembourser ses dettes, les créanciers peuvent exiger le remboursement de ces dernières directement aux associés, qui selon la forme sociétaire choisie seront plus ou moins tenus de rembourser. C'est donc un critère important pour la protection des biens personnels des associés en cas de faillite de la société.

Il faut cependant garder à l'esprit, que bien qu'une structure soit très protectrice des biens de ses associés (responsabilité limitée aux apports par exemple), une banque ne consentira un prêt à une société comme à un particulier que si elle obtient des garanties. Il est donc fréquent que des associés doivent se porter garant personnellement auprès de la banque afin de se voir accorder un prêt, les biens propres de la société ne suffisant pas toujours à garantir les emprunts.

## LES COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Les comptes courants d'associés sont un outil de financement de la société. Concrètement, ils matérialisent les dettes que la société a sur ces associés.

La société pour financer ses investissements ou son fonctionnement peut recourir à l'emprunt auprès de ces associés. Les comptes courants sont les outils qui permettent aux associés de mettre à disposition de la société de l'argent. Ils peuvent fonctionner de deux manières, soit par le non retrait de parts de bénéfice ou de résultat, soit par la remise d'un chèque ou d'un virement sur le compte de la société. L'utilisation des comptes courants peut suivre des règles définies collectivement quant à sa durée, au versement d'intérêt associés ou à ses modalités de reprise. Ces règles peuvent être définies dans les statuts ou dans une convention d'apport en compte courant.



## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

constitutive est un moment fort dans le parcours d'un GFA ou d'une SCI : elle rassemble l'ensemble des associés qui votent et signent les statuts de leur société, nomment le(s) gérant(s), votent l'achat du bien et sa mise à disposition à un agriculteur.

L'assemblée générale se réunit au minimum une fois par an. Le rapport de la gérance sur l'exercice social écoulé et les comptes y sont présentés. Les associés discutent, approuvent ou non et décident de l'affectation des bénéfices.

### Les démarches constitutives légales

- 3 étapes administratives permettent de finaliser et d'officialiser l'existence de la société :
- Annonce de la création dans le journal d'annonces légales (coût indicatif 200 €) ;
  - Enregistrement des statuts au centre des impôts ;
  - Inscription de la société au Registre du commerce et des sociétés (RCS) auprès du Centre de formalité des entreprises (CFE), qui est généralement le greffe du tribunal de commerce (environ 80 €).

La société est alors constituée et peut acheter le bien envisagé !



## 2. LES PRINCIPALES FORMES SOCIÉTAIRES POUR ACQUÉRIR DU FONCIER AGRICOLE

### LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE (SCI)

La société civile immobilière a pour objet l'achat et la gestion de foncier et de bâti. Elle accepte des associés tels que des personnes morales ou physiques, de 2 à l'infini. Ceux-ci à la création de la société pourront apporter du numéraire, des biens en nature ou leur industrie (parts donnant droit au partage des bénéfices et pertes).

Le capital social (au minimum 1 €) est divisé en parts égales, les associés ont un droit de vote proportionnel à leurs parts et une responsabilité illimitée au prorata des parts détenues (10% des parts = 10% du total des dettes). Les droits de vote, bien que proportionnels aux parts détenues, peuvent être pondérés.

Le capital peut être fixe (modifiable en Assemblée générale extraordinaire et soumis à enregistrement), ou variable (émission/rachat de parts libres dans le respect d'un minimum plancher de 10% du montant de capital social souscrit au départ). La SCI n'a pas le droit de faire appel public à l'épargne.

La rédaction des statuts, dont certains éléments comme les modalités de nomination/révocation du/des gérants, les pouvoirs qui lui sont donnés, les possibilités de revente/achat de parts sociales, (clauses d'agrément) et le quorum obligatoire pour la prise de certaines décisions sont ajustables selon la volonté des associés.

De même, les modalités de fonctionnement des comptes courants d'associés (modalités d'apport/reprise des fonds) sont modifiables afin de faire correspondre les statuts au projet.

Cette grande liberté statutaire permet ainsi, à titre d'exemple :

- De nommer plusieurs gérants qui seront obligés de prendre certaines décisions graves à l'unanimité, mais pourront chacun agir seuls pour les décisions de moindre importance et de gestion courante.
- De convenir que la revente de parts sociales à une personne étrangère à la société, ou même au sein de la société ne pourra se faire qu'avec l'agrément de l'unanimité des associés (règle de majorité librement déterminée) réunis valablement avec 100% du quorum atteint (quorum librement déterminé).

**Le statut fiscal de la SCI** est déterminé par les associés à la création, ils ont le choix d'opter pour la TVA, et de choisir le mode d'imposition du résultat de la société :

- Soit l'impôt sur les sociétés, la société paye alors les impôts relatifs à son activité et reverse des dividendes aux associés.
- Soit l'impôt sur les revenus, les associés déclarent personnellement leur part de résultat (selon les parts détenues ou selon leur choix de répartition déterminé en Assemblée générale ordinaire) et ce qu'ils le perçoivent réellement ou non.



#### Références juridiques

Statuts, création, apports, gérance, décisions collectives

Code civil article 1845 et suivants, décret du 3 juillet 1978 article 30 et suivants

La dissolution d'une SCI peut intervenir à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, la réalisation de son objet, l'annulation du contrat de société, par décision des associés ou par décision du tribunal. La dissolution entraîne la liquidation de la société, c'est-à-dire que toutes les dettes de la société sont réglées, et que les associés se retrouvent en indivision possédant chacun une part d'indivision au prorata des parts sociales qu'ils détenaient, libre à eux par la suite de se partager les biens ou de demeurer en indivision.

La société civile immobilière est la forme sociétaire la plus simple, mais également la plus complète dans le cas d'une acquisition collective. Sa souplesse de statuts, son fonctionnement grandement adaptable au projet ainsi que son suivi comptable et fiscal peu contraignant, font de cette société le choix idéal pour beaucoup d'acquisitions collectives.

## LE GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE (GFA)

Le GFA est une société civile immobilière particulière créée dans le but spécifique de l'acquisition et de la conservation de biens à usage agricole, il reprend les règles générales de fonctionnement d'une SCI, mais dispose de certaines caractéristiques propres.

Le GFA autorise uniquement des associés personnes physiques à l'exception des Safer (dans la limite de 30% du capital, pour une durée maximale de 5 ans) et des sociétés civiles autorisées à faire appel public à l'épargne (sous condition d'avoir l'intégralité des biens du GFA donné à bail à long terme à un ou plusieurs membre du GFA). Les associés peuvent apporter à la création de la société du numéraire, des immeubles ou droits immobiliers à usage agricole. Il est à noter qu'un GFA est dans l'obligation de donner à bail lorsque son capital est composé à plus de 30% de numéraire.

Le GFA ne peut pas posséder plus de 15 fois la surface minimale d'activité déterminée par arrêté préfectoral, ce qui ne le limite pas en ce qui concerne la superficie de bâtiments.

Le capital social est fixé au montant réel des apports et divisé en parts égales, les associés ont un droit de vote proportionnel à celles-ci. Les associés personnes morales ont quant à eux leurs droits de vote divisés par 2 vis-à-vis des associés personne physique. La responsabilité des associés est illimitée au prorata des parts détenues.

Le GFA n'a pas le droit de faire appel public à l'épargne mais bénéficie d'une fiscalité avantageuse. En effet les apports ainsi que les cessions de parts et droits de mutation à titre gratuit (en cas de donation ou legs) sont réduits ou en partie exonérés si le GFA répond à certaines conditions (liens de parenté, mise à bail rural de longue durée).

Le groupement foncier agricole bénéficie des mêmes avantages que la société civile immobilière. Porter son choix sur cette forme sociétaire dans le cadre d'un projet d'acquisition collective, doit dépendre de l'orientation purement agricole et entre personnes physiques du projet. Le GFA est à privilégier principalement pour la transmission familiale d'une ferme (avantages fiscaux) ou encore l'acquisition collective de biens uniquement agricoles.

## LE GROUPEMENT FONCIER RURAL (GFR)

Le GFR est un GFA particulier qui permet de regrouper du foncier à usage agricole et/ou du foncier à usage forestier. C'est en ce sens un GFA et/ou un Groupement forestier ce qui permet d'éviter la constitution de 2 structures dans le cas d'une acquisition d'un bien comprenant foncier agricole et forestier. L'ensemble des dispositions du GFA lui sont applicables.



Références juridiques

Associé personne morale, apports, avantages fiscaux.

Code rural article L322-1 à L322-21

GFR les articles L. 241-3 et L. 241-7 lui sont applicables en tant que groupement forestier



## L'ASSOCIATION

### L'association porteuse de foncier

L'association est un organisme sans but lucratif ayant la personnalité morale. Cette structure est créée par deux ou plusieurs personnes physiques, pour un objet qu'elles seules détermineront. Cette structure aura donc le droit d'acquérir tous types de biens (dont foncier et bâti) si ceux-ci sont strictement nécessaires à la réalisation de son objet statutaire.

L'association est composée des membres, appelés adhérents, qui sont réunis dans un but autre que celui de partager des bénéfices. La création d'une association n'autorise, ni ne permet aucune création de capital social. Les adhérents n'ont aucun droit de propriété sur l'association et donc aucune responsabilité vis-à-vis des dettes éventuelles de cette dernière. La législation prévoit néanmoins la possibilité pour les adhérents de faire des apports de biens ou de numéraire à l'association, ces apports peuvent être réalisés avec ou sans droit de reprise, c'est-à-dire qu'une personne peut mettre à disposition des biens ou de l'argent en prévoyant de les récupérer suivant une échéance librement définie, ou les mettre à disposition de manière définitive.

L'association est juridiquement indépendante, elle peut recevoir des dons manuels, acquérir à titre onéreux, et administrer ces biens. D'une façon générale l'association a une action qui n'est limitée que par ses statuts. Elle peut donc employer des salariés et avoir tous types d'activités commerciales ou de services, à ce titre elle sera soumise à l'impôt sur les sociétés si son chiffre d'affaire dépasse les seuils exonérés.

Chaque membre dispose d'une voix, et les statuts définissent entièrement et librement son fonctionnement (répartition des pouvoirs entre son bureau et son Assemblée générale, durée des mandats, etc.).

En cas de dissolution de l'association qui peut être volontaire, statutaire ou prononcée par la justice, celle-ci est suivie d'une liquidation qui correspond au règlement des dettes et à l'attribution des biens de l'association conformément aux statuts, ou suivant les règles déterminées en assemblée générale. Les membres de l'association ne peuvent en aucun cas bénéficier du produit de liquidation, celui-ci doit être attribué à un organisme à but non lucratif, à défaut, à l'État.

Le choix de la forme associative doit être mûrement réfléchi, en effet ses conséquences sont fortes.

La non redistribution des biens et bénéfices, propre au statut associatif, peut interroger la notion de propriété privée de certains des membres.

De plus, bien qu'une association ait la possibilité d'exercer tout type d'activité et d'acquérir tout type de biens, la création d'une structure associative complexe (acquisition gestion de biens/exercice de différentes activités) demande un montage précis et un suivi comptable et fiscal strict.

La forme associative ne doit donc être choisie que si tous les membres du collectif sont clairement informés et prêts à s'impliquer complètement dans le projet.

### L'association agréée « Protection de l'environnement »

Une association peut obtenir l'agrément « protection de l'environnement » si elle exerce une activité statutairement définie dans le domaine de la protection de l'environnement au sens large (protection de la nature, de l'eau, des sols, lutte contre la pollution...). L'agrément est délivré par le préfet et permet, entre autres, aux associations agréées de participer à l'action des organismes publics concernant l'environnement, de se porter partie civile, d'être consultées pour des projets d'aménagement du territoire et de conclure des baux ruraux environnementaux.

Cet agrément oblige en contrepartie l'association à avoir une activité principale effective conforme aux statuts dans le domaine de la protection de l'environnement et d'envoyer annuellement un rapport moral et financier au préfet.



Références juridiques

Objet, agrément, action en justice

L. 141-1 à L. 142-3 du Code de l'environnement



Références juridiques

Objet, apports, statuts, gérance,

Loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901

### 3. D'AUTRES SOCIÉTÉS POUVANT ACQUÉRIR DU FONCIER

Au-delà de ces principales formes sociétaires, d'autres statuts peuvent être mobilisés pour le portage collectif de foncier (fondation, fonds de dotation, Société en commandite par action). De même, il se peut qu'un statut unique ne permette pas de répondre à l'ensemble des problématiques du projet (autonomie du fermier pour le bâti, mobilisation d'une diversité de parties prenantes, distinction claire entre argent et pouvoirs...). Dans ces cas, le couplage de différents statuts peut être une solution à explorer. Nous étudions donc dans cette section ces différents points avant de présenter les outils financiers constitués par le mouvement Terre de Liens.

#### LA FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Une fondation est une personne morale à laquelle est affectée de façon irrévocable des biens, droits, ou ressources dans le but de la réalisation d'une œuvre d'intérêt général à but non lucratif.

Une fondation est créée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui rédigent un acte de fondation dans lequel ils définissent les objectifs et les éléments affectés à ladite fondation. L'acte de fondation donne la personnalité morale à la fondation, il faut cependant un décret en conseil d'état pour lui accorder la reconnaissance d'utilité publique, à la date de publication de ce décret, elle acquiert le statut de fondation reconnue d'utilité publique. À savoir que cette reconnaissance d'utilité publique peut être retirée dans les mêmes conditions, et lui donne la possibilité de faire une demande d'appel à la générosité publique.

La fondation reconnue d'utilité publique, pour la réalisation de son oeuvre d'intérêt général, dispose de ressources que sont les dons et legs, que peuvent lui faire les personnes physiques ou morales, ainsi que les revenus générés par ces biens ou activités (dividendes d'actions, location d'immeubles...). La législation fiscale française favorise l'action des fondations reconnues d'utilité publique en accordant des réductions d'impôts aux personnes ou aux entreprises faisant des dons. Elle accorde également une exonération de droits de successions sur les legs perçus par la fondation, ainsi que des impôts commerciaux sur ses revenus. Il est également possible pour les fondations reconnues d'utilité publique de percevoir des subventions publiques.

#### LE FONDS DE DOTATION

Un fonds de dotation a pour but la réalisation d'une mission d'intérêt général. C'est une personne morale de droit privé à but non lucratif qui reçoit et gère, en les capitalisant, des biens et droits de toute nature qui lui sont apportés à titre gratuit et irrévocable. Ainsi un fonds de dotation peut bénéficier de dons, donations et legs dans des conditions identiques à celles d'une association reconnue d'utilité publique. L'ensemble constitue sa dotation en capital qui doit être d'un montant minimum de 15 000 € à sa création. Un fonds de dotation, à la différence d'une association ou d'une fondation, ne peut pas percevoir de cotisation ou de subvention (sauf autorisation exceptionnelle explicite des ministres chargés de l'économie et du budget).

En principe, un fonds de dotation ne peut pas disposer de sa dotation en capital. Il peut seulement utiliser les revenus qu'il en retire (par exemple, les intérêts). Toutefois, si ses statuts le prévoient, il peut dépenser sa dotation en capital (par exemple, création d'un fonds de dotation pour la restauration d'un monument).

En dehors de Terre de Liens, qui a créé un fonds de dotation en préfiguration de sa Fondation reconnue d'utilité publique (entre 2010 et 2013) aucun fonds de dotation n'est dédié, à notre connaissance, à la gestion désintéressée de foncier agricole.



Références juridiques

Objet, ressources, gérance, missions, fiscalité

Loi n° 87-571 du 23 juillet 1987

Exonération de droits de mutation à titre gratuit

Art. 200 et 206 du Code général des impôts



ANNEXE 03 La méthodologie de projet appliquée au collectif

## LA SOCIÉTÉ COMMERCIALE ; EXEMPLE DE LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PAR ACTION

L'objet de ce type de société est libre et déterminé dans les statuts, elle peut donc avoir une activité et acquérir des biens dans la limite de son objet social. À titre d'exemple, la Foncière Terre de Liens s'est structurée autour d'une société en commandite par action.

Cf Terre de Liens comme propriétaire p.63

Une SCA a la particularité d'être composée de deux types d'actionnaires ayant des statuts et responsabilités biens distincts. Un ou plusieurs commandités qui gèrent la société et répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales. Et les commanditaires, au minimum 3, qui ont la qualité d'actionnaires et ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Le montant minimal de capital social est de 225 000 € si la société fait publiquement appel public à l'épargne et de 37 000 € dans le cas contraire.

Les droits de vote aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires sont répartis entre les commanditaires au prorata de leurs parts de capital. L'assemblée générale ordinaire nomme un conseil de surveillance composé d'au moins trois actionnaires chargés de surveiller la gestion de la société par les associés commandités.

## 4. COUPLAGE DES STATUTS

Cette méthode de construction de projet se caractérise par le fait :

- > de sélectionner plusieurs statuts, chacun ayant une partie de ces possibilités statutaires (répartition des pouvoirs, responsabilité des associés, type d'activité possible, fiscalité...),
- > de combiner ces derniers, afin d'obtenir un montage idéal correspondant aux objectifs et attentes des porteurs de projet.

Concrètement, il est possible d'être adhérent d'une association, elle-même, actionnaire majoritaire d'une SCI, tout en étant à titre personnel actionnaire de la même SCI. Cette SCI pouvant vous louer un logement à titre personnel et louer à votre entreprise un local professionnel.

Comme dans toute démarche de construction de projet, la réflexion sur le couplage des statuts doit intervenir lorsque les acteurs du projet ont



## D'AUTRES CAS DE PROPRIÉTÉ COLLECTIVE

Vous pourrez également rencontrer d'autres modalités d'organisation de la propriété qui s'apparentent à une propriété collective comme les copropriétés ou les indivisions.

La co-propriété est un mode d'achat en commun défini comme un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

L'indivision quant à elle est un mode d'achat et de gestion de biens de toute nature.

Les associés sont appelés indivisaires, et peuvent être des personnes physiques ou morales, ils possèdent des parts d'indivision, selon la portion du prix qu'ils ont payé ou selon la part d'héritage perçu.

C'est toutefois une forme de propriété temporaire qui est destinée à évoluer vers d'autres formes statutaires.



ANNEXE 10 D'autres formes de propriété collective

préalablement bien défini leurs attentes vis-à-vis des relations humaines (relations de pouvoir, temps à consacrer...), des activités qu'accueillera le projet, du financement de ce dernier et de tout autre point pouvant conduire à sa réussite ou son échec.

Une fois ces points clairement définis, il convient de structurer le projet autour d'un statut juridique central, d'étudier ces statuts, et de les adapter au mieux aux besoins du projet. Cette étape franchie, il faudra étudier les statuts juridiques qui peuvent venir palier les carences du statut juridique central. Cela peut se matérialiser en amont, avec une structure qui dirigera en tant qu'actionnaire majoritaire la structure centrale et en aval, avec une structure qui sera locataire et qui accueillera l'activité économique.

Les aspects fiscaux ont aussi leur importance !



ANNEXE 12 TVA, plus-values ; quelques éléments sur la fiscalité