

# **Contrat pour la constitution d'une Communauté d'exploitation**

## **Entre le partenaire 1 (association)**

Nom(s) : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

NPA/Localité : .....

Nés le : ..... Originaires de : .....

## **et le partenaire 2**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

NPA/Localité : .....

Né le : ..... Originaire de : .....

## **Glossaire :**

**Partenaire** : définit le représentant de l'exploitation (reconnaissance). Il peut être soit une personne individuelle ou une association de personnes. C'est l'entité qui s'engage contractuellement.

**Associé** : définit chaque personne qui exploite et travaille dans la communauté complète, a une part dans l'actif fermier, touche une part du revenu du travail et participe ainsi à toutes les décisions principales selon le contrat.

**Propriétaire** : définit la personne à qui les immeubles appartiennent.

## 1 Constitution

### 1.1 Forme

Les susmentionnés constituent une société simple au sens des articles 530 et suivants du Code des obligations (CO).

### 1.2 But

Le but de la société est l'exploitation en commun par les associés des entreprises agricoles des partenaires, y compris leurs inventaires et terrains loués.

### 1.3 Durée du contrat et délai de résiliation

Le contrat de société entre en vigueur le ..... et est conclu pour une durée de ... an(s), c'est-à-dire jusqu'au ..... Il est reconduit tacitement pour 1 an, s'il n'est pas résilié par une des deux parties en respectant un délai d'une année et par lettre recommandée.

*Toute société simple doit avoir un but commun, ici l'exploitation en commun (surfaces, actifs etc.).*

*Attention en cas d'une construction commune pour la COMEX, le financement par des AF et CI exige une sécurité en demandant une durée de 20 ans. En cas de dissolution avant ce délai, si le but du contrat n'est plus atteint, le remboursement des AF et des CI peut être exigé. La date de référence correspond à celle du décompte final établi par le SAgri.*

*AF : Attention, elles sont amorties sur 30 ans mais exigibles de remboursement sur 20 ans.*

*Pour pouvoir obtenir un transfert de lait, durée minimale = 6 ans.*

## 2 Apports

### 2.1 Apports en propriété commune

Les partenaires apportent des actifs (matériels agricoles, bétail, marchandises et capitaux) à la société pour la propriété commune. La valeur selon le bilan début de la comptabilité correspond à l'apport des fonds propres de chaque partenaire.

Les associés décident d'appliquer le principe des réserves latentes pour les actifs décrits ci-dessus, avec taxations et calculs en début et en fin de contrat: oui non (cocher ce qui convient).  
Si oui, une convention particulière sera établie en complément du présent contrat dans un avenant.

*Les réserves latentes représentent la différence monétaire entre la valeur comptable d'un actif et sa valeur réelle (taxée).*

## 2.2 Apports en utilisation

Les propriétaires mettent à disposition de la société les actifs énumérés dans l'annexe 1 (terrains, immeubles et droits de production, etc.) contre une rémunération annuelle fixée d'avance. Celle-ci est payable au 31 décembre, la première fois le 31.12.20..... La rémunération est calculée par analogie au bail à ferme et pourra, le cas échéant, être adaptée en cours de contrat. Les propriétaires qui mettent à disposition une exploitation doivent tenir, en plus de la comptabilité, un décompte séparé pour leur propriété, ceci pour satisfaire aux obligations fiscales.

## 2.3 Propriété et utilisation privées

Tous les autres actifs que les partenaires n'ont pas apportés en propriété ou mis à disposition de la société, restent leur seule propriété réservée à leur utilisation privée. Il s'agit surtout du mobilier et de la fortune privée.

## 3 Gestion d'entreprise et prise de décision

### 3.1 Gestion d'entreprise

Les associés gèrent l'exploitation en commun. Chaque associé gère et représente seul la société vis-à-vis de tiers, sous réserve du chiffre 3.2. Les associés s'engagent par contre à discuter régulièrement toutes les questions relatives à la gestion de l'entreprise.

### 3.2 Décisions principales

Toutes les décisions principales sont prises d'un commun accord. Les décisions essentielles sont consignées par écrit et signées. Il s'agit notamment des décisions suivantes :

- a) Modifications du contrat de la société ;
- b) Modalités du décompte annuel et fixation des taux de rémunération du travail et du capital ;
- c) Questions importantes concernant l'organisation de l'entreprise et le partage du travail (assolement, règlement des congés et des vacances, limitation de la gestion, représentation envers des tiers, etc.), pour autant qu'elles concernent l'utilisation des facteurs de production communs ;
- d) Achats et ventes dépassant Fr. .... ;
- e) Fixation du montant des avances mensuelles des associés et détermination de la répartition du revenu commun à la fin de l'exercice ;

*Le fermage est en général calculé au moyen d'une taxation officielle (valeur de rendement) ou une estimation entre les partenaires (sur la base du memento).*

*Nécessite la rédaction d'un nouveau contrat ou avenant.*

- f) Adoption du décompte annuel et du bilan de fin d'exercice ;
- g) Souscription d'emprunts et hypothèques dans le cadre des buts de la société ;
- h) Acceptation de nouveaux partenaires / associés ;
- i) La décision d'embauche, le niveau et la forme de rémunération de nouveaux collaborateurs, y compris lorsqu'il s'agit de membres des familles des associés ;
- j) Les investissements liés aux actifs en propriété commune, et leur financement ;
- k) Les assurances concernant la protection de la société.

## 4 Finances

### 4.1 Investissements

Les investissements pour les biens en propriété commune (bétail, machines, etc.) et les charges correspondantes (réparations, entretien, etc.) sont à la charge de la société.

Par analogie au bail à ferme, les réparations principales et les investissements avec plus-value, réalisés sur les terrains et bâtiments mis à disposition par les propriétaires (voir annexe 1), sont à la charge de chaque propriétaire. Lors d'investissements avec plus-value, la rémunération selon chiffre 2.2 peut être adaptée. Avant d'entreprendre un investissement, sa forme et la hauteur de sa rémunération doivent être définies.

La participation d'un des associés à des réparations importantes ou des investissements avec plus-value sur les terrains/bâtiments d'un autre associé est décomptée dans le privé. Ceci est également valable pour les travaux en forêt. Ces heures de travail ne sont pas prises en considération pour le calcul de la répartition du revenu selon chiffre 4.6b.

*Les installations fixes sont en principe financées par la COMEX. Les principes correspondent à ceux appliqués aux relations bailleurs-fermiers.*

## 4.2 Frais courants

La société prend en charge :

- a) Les charges spécifiques des activités entreprises en commun ;
- b) Les coûts liés aux actifs (machines, installations, etc.) en propriété commune de la société (amortissements, réparations, entretien, carburants, etc.) ;
- c) Les travaux par tiers et locations de machines pour la société ;
- d) Les coûts généraux de la société tels que : eau, électricité, téléphone, administration, etc. ;
- e) Les coûts d'assurances nécessaires aux activités de la société (responsabilité civile, assurances sociales des employés, etc.) ;
- f) Les coûts de la main-d'œuvre salariée, y compris pour les membres des familles des associés, engagée dans le cadre des activités de la société ;
- g) Les intérêts des dettes de la société ;
- h) Les fermages des biens-fonds apportés par les partenaires ou pris en location par la société ;
- i) L'entretien courant, par analogie au bail à ferme, des terrains et bâtiments mis à disposition de la société ;
- j) Les rémunérations selon chiffre 2.2 selon échéance(s) prévue(s).

## 4.3 Comptabilité

- a) Les partenaires s'engagent à tenir pour la société une comptabilité reconnue. L'exercice correspond à l'année civile ;
- b) La comptabilité est tenue par l'associé ....., mais les autres associés ont en tous temps un droit de regard sur tous les documents et pièces justificatives ;
- c) L'estimation des actifs et des prestations en nature se fait selon les indications de l'administration fiscale compétente ;
- d) La comptabilité est bouclée en collaboration avec le service comptable de ..... . Le bouclage annuel et le décompte de répartition du revenu commun doivent être approuvés et signés par tous les partenaires lors d'un entretien de clôture réunissant tous les associés.

#### 4.4 Transactions financières

Les associés ouvrent un compte commun. Tous les encaissements et paiements concernant la collaboration sont effectués exclusivement au moyen de ce compte. Pour l'argent liquide, les associés tiennent une caisse ainsi que le journal correspondant.

#### 4.5 Avances

Les associés ont droit à des avances mensuelles selon leur part du revenu, pour autant que les liquidités de l'entreprise le permettent.

#### 4.6 Répartition du revenu commun

La répartition définitive du revenu global se fera à la fin de chaque exercice dans l'ordre suivant :

- a) Paiement de l'intérêt calculé des fonds propres de chaque partenaire au début de l'exercice. Le taux appliqué est de ..... pour-cent ;
- b) Répartition du revenu restant selon les jours de travail (sans les jours de travail des membres de la famille, voir chiffre 5.6).

Les associés tiennent à cet effet un inventaire des jours de travail effectués par chaque associé.

Les avances reçues sont soustraites des parts calculées du revenu global des associés. Les parts de revenu, qui n'ont pas été distribuées, augmentent les fonds propres des associés et les parts touchées en trop les diminuent.

*Lors de l'ouverture du compte il faut décider du type de compte, des montants limites, des signatures, etc.*

*Principe choisi par les partenaires pour tenir compte des différences de fonds propres entre eux. Ce principe doit être communiqué au comptable.*

*C'est le moment lors duquel les décisions sur les fonds propres sont prises : taux de FP fixes, taux de FP libres, évolutions, etc.*

*Ce sont ces FP qui assurent la traçabilité dans le cas de conflits ou lors de la dissolution.*

## **5 Autres droits et devoirs des partenaires**

### **5.1 Force de travail**

Les associés mettent leur force de travail entièrement à disposition de la société. Les exceptions à cette règle nécessitent une décision principale dans le sens du chiffre 3.2.

### **5.2 Travaux hors exploitation**

Les revenus des associés résultant d'activités hors exploitation sont versés à la société, sauf s'ils ont conclu un autre accord pour des cas précis. Lors d'activités salariées hors exploitation, il faut également tenir compte des parts patronales des assurances sociales (AVS/AI/APG/LPP).

*Se référer au Livret assurances distribué par le conseiller.*

### **5.3 Temps libre, vacances et formation continue**

Chaque associé a droit à du temps libre, à ses vacances et à sa formation continue. La société décide de leurs durées et dates en respectant les intérêts particuliers de l'entreprise et des associés dans le sens d'une décision principale selon chiffre 3.2.

### **5.4 Service militaire/service civil/protection civile/maternité**

Une interruption de travail due au service militaire, service civil, protection civile ou maternité est considérée comme du temps de travail. L'indemnité pour perte de gain est versée à la société.

Pour une durée plus longue, un règlement spécial dans le sens d'une décision principale selon chiffre 3.2 est indispensable.



## 5.5 Maladie et accidents

La variante choisie : .....

**Variante A :** La société s'engage à assurer les associés par un contrat d'assurance unique pour les risques de maladie et d'accidents ainsi que pour la perte de gain avec une indemnité journalière minimale de Fr. ... - dès le ...e jour et pour 720 jours. Durant la période d'arrêt de travail, l'associé malade ou accidenté continue de toucher son revenu à part entière. La main-d'œuvre de remplacement est prise en charge par la société. Tout recours à de la main-d'œuvre nécessite une décision fondamentale.

**Variante B :** Chaque associé s'engage à s'assurer personnellement pour les risques de maladie et d'accidents ainsi que pour la perte de gain avec une indemnité journalière minimale de Fr. ... - dès le ...e jour et pour 720 jours. Durant la période d'arrêt de travail, l'associé malade ou accidenté continue de toucher son revenu à part entière. Les indemnités journalières de cette assurance ainsi que les rentes AI sont reversées à la société. La main-d'œuvre de remplacement est prise en charge par la société. Tout recours à de la main-d'œuvre nécessite une décision fondamentale.

**Variante C :** En cas de maladie ou accident, l'associé malade ou accidenté perçoit ses indemnités, ne reçoit pas son salaire mis à disposition de la COMEX pour engager un employé. Il est de la responsabilité individuelle de chaque associé de s'assurer pour ce risque (indemnité journalière ou un système lui garantissant une sécurité équivalente).

Le même principe est applicable lors de versement de rentes AI.

## 5.6 Main-d'œuvre familiale et étrangère à la famille

Les membres de la famille travaillant dans l'entreprise sont rémunérés selon un salaire horaire ou un montant établi annuellement, à discuter lors de la fixation des modalités du décompte annuel (chiffre 3.2).

Pour l'engagement de main-d'œuvre salariée, familiale ou étrangère à la famille, la société prend une décision principale dans le sens du chiffre 3.2. Si l'un des associés offre le logement et la nourriture à un employé, la société le rétribue pour ces prestations par une indemnité qui couvre les frais qui en découlent.

*Cette variante est risquée en cas de sous-assurance.*

*Il s'agit de valoriser spécialement le travail des personnes telles que : les parents, les épouses ou éventuellement les enfants.*

*Il s'agit de main-d'œuvre engagée par un contrat de travail.*

## 5.7 Prélèvements en nature et autres

Les associés peuvent disposer de produits en nature dans la mesure où ceux-ci sont nécessaires pour couvrir les besoins des ménages respectifs. L'évaluation des prestations en nature s'effectue à la fin de l'exercice selon chiffre 4.3c.

## 6 Changement de partenaire / associé

### 6.1 Admission d'un nouveau partenaire / associé

La société peut à tout moment admettre un nouvel partenaire / associé par décision fondamentale.

### 6.2 Invalidité d'un associé

Si un des associés obtient une rente invalidité inférieure à 50%, le contrat se poursuit sans autre. Les tâches, responsabilités et la répartition du revenu sont adaptées le cas échéant.

Si un associé obtient une rente invalidité de 50% ou plus, le contrat se poursuit sans autre pour autant que ceci soit accepté par les autres associés. Les tâches, responsabilités et la répartition du revenu sont adaptées le cas échéant.

Si l'associé invalide n'est plus en mesure d'exercer ses droits et devoirs, il doit nommer un représentant qui doit être accepté par les autres associés.

Si les droits et les devoirs inhérents à ce contrat ne peuvent plus être assumés par un des associés devenu invalide, ni même par son représentant ou si la situation n'est plus acceptable pour les autres associés, la part de fortune de l'associé invalide lui sera payée selon les termes du présent contrat (cf. 7.2, valeur déterminante = valeur vénale) dans les trois mois suivant l'annonce faite par écrit par l'un ou l'autre des associés et l'associé invalide quitte la société.

Dans le cas où les associés restants feraient face à un problème de liquidités, le remboursement de la part de fortune de l'associé invalide s'effectuera selon les modalités à définir par les associés.

*Ceci concerne par exemple : de la viande, des œufs, du lait, ou éventuellement des fourrages pour les animaux de loisirs, etc.*

*Cette décision fondamentale nécessite un nouveau contrat.*

*Par exemple : sur 5 ans avec un taux d'intérêt sur les fonds propres (cf. 4.6 a).*

### **6.3 Décès d'un associé**

En cas de décès d'un associé, le contrat se poursuit avec ses héritiers pour autant que cela soit accepté par les autres associés.

Si les héritiers n'entrent pas dans la société dans un délai de 3 mois, on considère qu'ils n'y entrent jamais. Dans ce cas la société doit être dissoute selon les dispositions du chapitre 7.1.e.

Si l'associé décédé laisse plusieurs héritiers (=hoirie), ils constituent un seul associé au sens de ce contrat. Dans ce cas l'hoirie désigne un des cohéritiers comme représentant dans la société, qui remplace l'hoirie dans tous les sens du terme.

Si aucun héritier ne peut/veut devenir le représentant du testateur dans la société, l'hoirie désigne un personnage disposant des compétences nécessaires, qui remplacera l'hoirie dans tous les sens du terme.

### **6.4 Partage successoral**

Si la succession de l'associé décédé est partagée et si, selon le présent contrat, les droits et devoirs des héritiers sont attribués à l'un des cohéritiers, la société se poursuit avec celui-ci pour autant que la situation soit acceptée par l'autre partenaire.

## **7 Dissolution et liquidation**

### **7.1 Dissolution**

La société peut être dissoute :

- a) Par résiliation selon chiffre 1.3 ;
- b) Par entente commune ;
- c) Par décision du juge dans le cas de la dissolution pour justes motifs selon l'article 545, paragraphe 2, du CO ;
- d) Si la part de liquidation d'un des associés est soumise à une vente forcée ou si l'un des associés tombe en faillite ou est mis sous curatelle ;
- e) Au décès d'un des associés, pour autant que les héritiers du défunt et l'autre partenaire ne conviennent pas de la continuation de la société (cf. 6.3 et 6.4) ;
- f) Dès que la caisse de compensation AVS/AI accorde à l'un des associés une rente d'invalidité d'au moins 50% pour autant que les associés restant et l'associé invalide ne conviennent pas de la poursuite de ce contrat (cf. 6.2).

*En cas de décès, il est conseillé de se renseigner rapidement au Service de l'Agriculture pour savoir si l'héritier possède les compétences suffisantes et pour vérifier les délais.*

*Sous réserve d'octroi d'AF et CI pour construction.  
Par exemple dans le cadre de la vente du domaine d'un des propriétaires à l'autre.*

## 7.2 Liquidation

Après dissolution, la société sera liquidée, sous réserve d'un partage d'un commun accord, d'après les principes suivants :

- a) Récupération par les partenaires des actifs et des droits de production mis à disposition de la société selon annexe 1 ;
- b) Evaluation des actifs en propriété commune, y compris des éventuelles revendications pour des investissements en commun au profit d'actifs privés des associés;
- c) Revendication des réserves latentes en début de collaboration selon chiffre 2.1 ;
- d) Réalisation des actifs en propriété commune et des revendications ;
- e) Remboursement des dettes communes éventuelles ;
- f) Remboursement des apports (parts de fonds propres) aux partenaires selon le bilan fin du dernier décompte annuel ;
- g) Répartition du bénéfice ou de la perte issus de la liquidation, au prorata des revenus cumulés de chaque associé pendant la période de collaboration;
- h) Les surcoûts éventuels engendrés par la liquidation sont supportés par les partenaires à parts égales (coûts de conseil, coûts des démarches de liquidations, remboursement de subventions, refinancement, etc.).

La répartition des droits de production communs se fait selon les règlements établis par les organisations responsables des branches en question.

*Il est de la responsabilité des associés d'assurer la traçabilité des chiffres et décisions principaux avec un impact financier.*

*Réalisation = vente d'actifs (reprise et/ou vente à un des associés ou à des tiers).*

*Evolution possible en fonction des taux d'activité de chaque associé sur la durée de la collaboration.*

## 8 Dispositions finales

### 8.1 Instance de médiation

Si des différends interviennent entre les associés au sujet du présent contrat, il peut être fait appel à l'Institut agricole de l'Etat de Fribourg. Chaque associé peut en tout temps faire appel à l'instance de médiation.

### 8.2 Protection juridique

Si aucun accord ne peut être obtenu devant l'instance de médiation, il sera fait appel à un tribunal ordinaire.

### 8.3 Renvoi aux dispositions légales

Pour les surplus, les dispositions des articles 530 et suivants du CO s'appliquent à titre supplétif.

### 8.4 Réserve de reconnaissance par l'autorité compétente

Le présent contrat n'entre en vigueur que lorsque l'autorité compétente a reconnu la communauté d'exploitation au sens de l'article 10 de l'Ordonnance sur la terminologie agricole du 7 décembre 1998.

### 8.5 Dissociation

Si tout ou une partie d'une disposition de ce contrat ou des avenants à ce contrat est ou devient nulle ou invalide, la validité des autres dispositions du présent contrat n'en est pas affectée. Les partenaires s'engagent dans ce cas à remplacer la disposition caduque par une disposition valide qui correspond dans toute la mesure du possible à l'esprit et au but de la disposition initiale.

Lieu et date : .....

Les partenaires/associés: .....

.....

.....

Les conjoints –es : .....

.....

.....

*Les agriculteurs sont libres de choisir une instance de conciliation acceptée par tous les associés. Cette dernière n'a pas de pouvoir légal.*

*Si les chefs d'exploitations sont les deux époux, l'époux (se) doit signer en tant que partenaire/associé et non comme conjointe.*

*Les conjoints (es) ne sont pas obligé(e)s de signer le contrat. La signature est souhaitée et permet de valider la prise de connaissance du contrat.*

Annexe au contrat de société (avec date et signatures)

**Annexe 1 : Terres, bâtiments et droits de produire mis à disposition de la société**

	Partenaire 1		Partenaire 2	
	Surface ha	Rétribution Fr	Surface ha	Rétribution Fr
<b>Terrains en propriété</b>				
<b>Total</b>				
<b>Bâtiments en propriété</b>				
<b>Total</b>				
<b>Terrains et bâtiments affermés</b>				
<b>Total</b>				
<b>Droits de production</b>				
Lait kg				
Betteraves t				

Lieu et date : .....

Les partenaires:

Les conjoints-es:

1) .....

.....

2) .....