

# Communauté d'exploitation / Durée

## Durée d'une communauté d'exploitation

### Durée contractuelle = durée effective?

Non. La durée d'une communauté d'exploitation telle que prévue dans le contrat et la durée de vie effective jusqu'à la dissolution sont deux choses différentes – c'est la vie réelle qui est toujours déterminante.

Il n'en est pas moins utile de fixer la durée contractuelle d'une communauté d'exploitation avec bon sens, notamment aussi parce que les associés s'engagent à rester fidèles à l'entreprise pendant cette durée (c.-à-d. au moins jusqu'à l'expiration du contrat). D'autre part, le contrat doit également prévoir des accords pour le cas de la dissolution avant terme de la CE, afin que les conséquences pour les associés soient clairement réglées dans ce cas de figure également (voir également les modèles de contrat).

### Réflexions sur la durée contractuelle d'une communauté d'exploitation

Le cadre juridique ne précise pas de durée minimale ou maximale pour la communauté d'exploitation. Cela veut dire qu'une CE peut être prévue en principe pour n'importe quelle durée.

**Exception:** *si des bâtiments sont construits pour l'usage commun, l'instance cantonale compétente vérifie si la durée d'utilisation est compatible avec les conditions générales de ces bâtiments. Idem pour l'octroi d'aides à l'investissement. De la même manière que, pour construire une étable, on doit prouver que l'on dispose de la surface utile en propre terrain et de contrats de bail valables, il faut, pour des projets de construction d'une CE, prouver que l'on dispose de la surface utile sur la base d'un contrat de société établi pour une durée déterminée. Dans ces cas, les cantons adaptent leurs exigences concernant la durée de la CE aux réalités concrètes d'un projet – il faut donc contacter l'instance cantonale compétente pour s'informer sur les critères en question. On peut cependant partir de l'idée que le contrat doit avoir une durée de validité d'au moins 10 ans.*

Indépendamment de cette situation d'exception, on réfléchira aux points suivants pour fixer la durée contractuelle de la communauté d'exploitation:

- Idéalement, la durée d'une CE doit être au moins aussi longue que les associés **profitent aussi longtemps que possible des avantages de la collaboration** sans qu'aucun ne pâtisse de sa dissolution.
- S'agissant de la **construction d'un bâtiment communautaire**, on tiendra compte de la **durée d'amortissement** du bâtiment en question. La durée d'amortissement comptable effective devrait alors être synchronisée avec la durée du contrat. On s'informerera sur la durée de vie des bâtiments d'exploitation et des installations fixes dans la documentation pertinente
- Un emprunt est généralement contracté pour financer la construction d'un bâtiment commun. Les **conditions de l'emprunt** peuvent aussi servir de fil conducteur pour fixer la durée d'une CE. Les crédits d'investissement, par exemple, ont une durée de remboursement comprise entre 10 et 20 ans. Si des contributions pour les améliorations structurelles ont servi à financer la construction, il est interdit d'en modifier l'affectation pendant 20 ans au risque, sinon, de devoir les rembourser.
- Avec ou sans constructions, le **changement de génération** peut également être un critère pour décider de la durée de la CE – on fixera l'échéance du contrat à la date où le premier associé entre dans sa 66<sup>e</sup> année (qui est la limite d'âge pour l'obtention de paiements directs). Comme une CE est un projet personnel qui repose pour l'essentiel sur la bonne entente et la vision commune des associés, un changement de partenaire génère une toute nouvelle donne avec l'arrivée de nouvelles personnes avec lesquelles composer. Ce renouvellement de la communauté/des chefs d'exploitation a sans doute le plus de chance de réussir si le contrat de la 'vieille' génération est échu et que l'on a les coudées franchies pour planifier l'avenir, ensemble ou chacun pour soi, et pour renégocier la CE si souhaité.
- À noter par ailleurs qu'une CE peut très bien continuer d'exister après l'expiration de la durée convenue dans le contrat. Soit «jusqu'à nouvel avis», si le contrat stipule que la société est reconduite tacitement pendant une période plus courte (1 à 5 ans) après l'expiration de la durée contractuelle, pour autant qu'aucun associé ne résilie le contrat. Soit la CE poursuit la collaboration avec les mêmes associés après la dissolution de la 'vieille' société, mais établit un nouveau contrat qui reflète mieux les nouvelles conditions.

**En règle générale, une communauté d'exploitation est prévue pour durer 10 à 25 ans.**

Exemples pour l'établissement de la durée contractuelle d'une communauté d'exploitation:

- *Au moment de fonder leur communauté d'exploitation, les deux partenaires ont environ 30 ans. Ensemble, ils construisent une étable pour vaches laitières, qu'ils entendent amortir sur 25 ans. Ils conviennent de fixer l'échéance du contrat à 25 ans également. Ils prévoient en outre que la société sera prolongée tacitement par périodes de trois ans après l'expiration du contrat, sauf résiliation.*
- *Trois chefs d'exploitation (A 31 ans, B 36 ans et C 45 ans) fondent une communauté d'exploitation pour construire elle aussi une étable pour vaches laitières. Il est prévu dans le contrat que le bâtiment commun sera amorti sur 20 ans et la durée de la CE est elle aussi fixée à 20 ans. Ainsi, à l'arrivée à la retraite de C, les deux partenaires plus jeunes, éventuellement avec le successeur de C, pourront décider librement comment poursuivre, sans être grevés par des immeubles non encore amortis.*
- *Un jeune chef d'exploitation X (32 ans) fonde une CE avec un collègue Z (57 ans) de la région demeuré célibataire et qui n'a pas de proche susceptible de reprendre l'exploitation. La collaboration se solde par des avantages économiques, mais aussi et surtout par une réduction de la charge/du temps de travail – un plus qu'ils savent mettre à profit, le plus jeune pour exercer une activité secondaire lucrative, le plus âgé pour avoir plus de temps de repos et accomplir des travaux moins physiques. Pour les deux, il est clair que X reprendra l'exploitation de Z lorsqu'il prendra sa retraite, mais personne ne sait ce que réservent les 8 prochaines années. Dans le contrat, ils fixent la durée de la société à 8 ans dès lors qu'elle aura rempli son objectif au plus tard lorsque Z atteindra l'âge de la retraite.*
- *La communauté d'exploitation fondée par F (36 ans), G (31 ans) et H (34 ans) construit une nouvelle étable à vaches laitières sur le terrain de F en droit de superficie. Comme les chefs d'exploitation peuvent prétendre à des contributions à fonds perdus (subventions) pour financer ces bâtiments, l'instance cantonale exige un contrat de droit de superficie distinct d'une durée d'au moins 30 ans (selon l'art. 9 OAS). Cela étant, la CE constitue un droit de superficie distinct de 30 ans sur le terrain de F et fixe la durée du contrat à 30 ans également. Ainsi, les associés supportent conjointement les droits et obligations de la CE jusqu'à l'expiration du droit de superficie.*

**Que se passe-t-il en cas de dissolution avant terme d'une communauté d'exploitation?**

Si ce cas de figure n'a pas été prévu dans le contrat, la liquidation des avoirs de la communauté d'exploitation peut devenir une affaire fort déplaisante. Un des associés devra, par exemple, reprendre à une valeur vénale élevée un bâtiment économique qu'il ne pourra plus utiliser pleinement après la dissolution de la CE.

Afin d'éviter de tels scénarios, il faudrait insérer dans le contrat, pour le cas d'une dissolution prématurée, des dispositions qui garantissent au repreneur d'un immeuble/investissement non encore amorti la pleine utilisation de l'objet en question pour la durée d'utilisation restante. On trouvera des suggestions pour de telles dispositions dans les modèles de contrat pour les CE.

Pour en savoir plus sur les aspects juridiques d'une CE:

→ [Communauté d'exploitation / Bases légales \(PDF\)](#)

Pour en savoir plus sur les aspects contractuels d'une CE:

→ [Communauté d'exploitation / Modèles de contrat \(PDF\)](#)

Pour en savoir plus sur les modalités de sortie d'une CE:

→ [Communauté d'exploitation / Modalités de sortie \(PDF\)](#)

On consultera avec profit un vulgarisateur pour clarifier les questions sur la durée et le règlement des modalités de sortie :

Offres de conseil: → [Communauté d'exploitation / Contacts et adresses \(Lien\)](#)