

Communauté partielle d'exploitation / Durée

Durée d'une communauté d'exploitation

Durée contractuelle = durée effective?

Non. La durée d'une communauté partielle 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 CPE, 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 partielle d'exploitation

Le cadre juridique ne précise pas de durée minimale ou maximale pour la communauté partielle d'exploitation. Cela veut dire qu'une CPE 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 CPE 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..
- 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
- S'agissant de la **construction d'un bâtiment commun**, 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 (p. ex. le dossier de planification agricole AGRIDEA).
- Avec ou sans constructions, le **changement de génération** peut également être un critère pour décider de la durée de la CPE – on fixera l'échéance du contrat à la date où le premier associé entre dans sa 66^e année (qui est la limite d'âge pour l'obtention de paiements directs). Comme une CPE 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 CPE si souhaité.
- À noter par ailleurs qu'une CPE 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 CPE 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 partielle d'exploitation est prévue pour durer 10 à 25 ans.

Toutefois, la durée peut être plus courte si la branche de production commune et les moyens de production correspondants peuvent être re-transférés aux exploitations individuelles sans grande difficulté et si aucun investissement commun n'a été réalisé ou aucune dette contractée.

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

- *Deux exploitants voisins décident de construire ensemble une étable pour vaches laitières dans le cadre d'une CPE. Le bâtiment est construit en droit de superficie sur le terrain de A. (29 ans), B. (35 ans) apportant la majeure partie du financement. Il est prévu d'amortir la nouvelle étable sur 20 ans ; l'objectif est ambitieux, mais les deux chefs d'exploitation veulent être libres de poursuivre de nouvelles stratégies au terme de cette période. Le contrat de la CPE est également passé pour une durée de 20 ans, après quoi il est reconduit tacitement de 2 ans en 2 ans s'il n'est pas résilié.*
- *Le chef d'exploitation Z. veut se lancer dans l'élevage de porcs à large échelle, mais il ne dispose pas d'un endroit approprié pour une grande étable. Il réussit à convaincre son collègue B. du village voisin de construire ensemble une étable d'engraissement dans le cadre d'une CPE. B. exploite un terrain en dehors du village sur lequel ils peuvent construire une étable de 550 places pour l'engraissement de porcs. Ils fixent la durée d'amortissement des bâtiments à 15 ans, Le contrat de la CPE est également passé pour une durée de 15 ans ; il est par la suite reconduit tacitement de 2 ans en 2 ans s'il n'est pas résilié.*
- *L'agriculteur dynamique F. (30 ans) décide de construire une grand étable à vaches laitières sur son terrain et d'offrir des stalles et un partage des tâches, dans le cadre d'une CPE, aux collègues de la commune qui veulent ou doivent eux aussi agrandir/rénover leurs étables à vaches laitières pour des raisons de bien-être des animaux ou d'optimisation. F. veut utiliser l'étable pendant au moins 25 ans et fixer l'amortissement en conséquence. Il aurait en fait préféré fixer la durée contractuelle à 15 ans seulement, mais l'autorité cantonale d'autorisation et la caisse de crédit exigent un concept global coordonné. Il décide donc avec ses partenaires de CPE G. (38), L. (42) et A. (29) de fixer la durée du contrat à 20 ans et d'amortir l'étable sur la même période.*

Que se passe-t-il en cas de dissolution avant terme d'une communauté partielle 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 CPE.

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 PE.

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

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

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

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

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

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

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

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