

# Projets agricoles alternatifs : les règles de droit à connaître

---

Joris Danthon

1<sup>ère</sup> édition - 2018

Editeur : M. Joris DANTHON

Micro-entreprise n° SIRET 84075552400013

La Haluchère 44520 GRAND AUVERNE

Contact éditeur : [contact@atelierfertile.com](mailto:contact@atelierfertile.com)

Dépôt légal : Janvier 2019

Version papier ISBN 978-2-490757-05-3

Version pdf ISBN 978-2-490757-06-0

Version epub ISBN 978-2-490757-07-7

Les exemplaires papier sont imprimés à la demande en France par TheBookEdition.com à Lille (Nord).

Prix de vente de la version papier : 22€

Prix de vente des versions pdf et epub : 17€

Le code de la propriété intellectuelle, n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2° et 3° a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayant droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

*A mon épouse Liv, qui m'a tant aidé dans la réalisation de cet ouvrage, et à tous ceux qui sèment.*

---

# Table des matières

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE 1 : QUEL STATUT POUR DEVENIR AGRICULTEUR ? .....</b>	<b>14</b>
<b>Partie 1 : Affiliation à la MSA et définition légale des activités agricoles</b>	<b>14</b>
<b>Partie 2 Le statut d'exploitant agricole.....</b>	<b>16</b>
Partie 2.1 : Généralités sur le statut d'exploitant agricole .....	16
Partie 2.2 : la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) .....	17
Partie 2.3 : que faire lorsqu'on part de zéro .....	18
Partie 2.4 : les intérêts du statut d'exploitant agricole .....	18
Partie 2.5 : les cotisations sociales.....	18
<b>Partie 3 : le statut de cotisant solidaire.....</b>	<b>21</b>
Partie 3.1 : accéder au statut de cotisant solidaire .....	21
Partie 3.2 : les avantages du statut de cotisant solidaire .....	21
Partie 3.3 : les cotisations sociales du cotisant solidaire .....	22
<b>Partie 4 : le statut d'affilié au suivi parcellaire.....</b>	<b>22</b>
<b>Partie 5 : les statuts de collaborateur d'exploitation, d'associé d'exploitation et d'aide familial.....</b>	<b>23</b>
Partie 5.1 : le statut de collaborateur d'exploitation .....	23
Partie 5.2 : le statut d'aide familial .....	24
Partie 5.3 : le statut d'associé d'exploitation .....	25
Partie 5.4 : le statut de salarié agricole .....	26
Partie 6 : la pluriactivité : avoir en même temps une activité agricole et une activité non agricole (salariée ou indépendante) .....	26

<b>CHAPITRE 2 : CREER UNE SOCIETE ADAPTEE POUR SON ACTIVITE AGRICOLE.....</b>	<b>29</b>
<b>Partie 1 : les sociétés agricoles .....</b>	<b>30</b>
<b>Partie 1.1 : précisions concernant les GAEC .....</b>	<b>33</b>
Partie 1.2 : précisions concernant les SCEA.....	35
Partie 1.3 : précisions concernant les EARL .....	35
Partie 1.4 : précisions concernant les SCA .....	35
<b>Partie 2 : les entreprises individuelles agricoles (EI et EIRL) .....</b>	<b>36</b>
Partie 1.1 L'Entreprise individuelle (EI) .....	36
Partie 1.2 L'EIRL.....	37
<b>Partie 3 : autres entreprises individuelles (SASU et EURL) .....</b>	<b>39</b>
Partie 3.1 : la SASU (Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle) .....	39
Partie 3.2 : l'EURL (Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée) .....	39
<b>Partie 4 : Utiliser une société commerciale pour mener une activité agricole .....</b>	<b>40</b>
<b>Partie 5 : les sociétés coopératives (SCIC et SCOP).....</b>	<b>45</b>
Partie 5.1 : particularités de la SCOP.....	45
Partie 5.2 : particularités de la SCIC.....	46
<b>Partie 6 : la société de fait et la société en participation .....</b>	<b>48</b>
<b>Partie 7 : la fiscalité (régimes fiscaux, plus -values, TVA) .....</b>	<b>49</b>
Partie 7.1 Le régime micro-BA.....	49
Partie 7.2 Le régime réel simplifié .....	50
Partie 7.3 Le régime réel normal.....	51
Partie 7.4 Imposition des plus-values.....	52
Partie 7.5 La TVA .....	52
<b>Partie 8 : articulation entre statut d'agriculteur, régime fiscal et société .....</b>	<b>54</b>
<b>CHAPITRE 3 : UNE SOCIETE POUR GERER L'IMMOBILIER ? .....</b>	<b>57</b>
<b>Partie 1 La société civile immobilière .....</b>	<b>57</b>

Partie 1.1 Définition de la société civile immobilière (SCI).....	57
Partie 1.2 : la création d'une société civile immobilière .....	58
Partie 1.3 : les règles de fonctionnement d'une société civile immobilière .....	59
<b>Partie 2 : le groupement foncier agricole (GFA) .....</b>	<b>62</b>
<b>Partie 3 : groupements fonciers forestiers, groupements fonciers ruraux et groupements pastoraux .....</b>	<b>65</b>
1° Les groupements fonciers forestiers (GFR).....	65
2° Les groupements fonciers ruraux (GFR) .....	66
3° Les groupements pastoraux.....	66
<b>Partie 4 : l'indivision.....</b>	<b>66</b>
<b>Partie 5 : autres structures possibles .....</b>	<b>67</b>
<b>Complément : entre SCI et GFA, que choisir ? .....</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE 4 : CREER UNE ASSOCIATION AGRICOLE ?.....</b>	<b>69</b>
<b>Partie 1 : règles de base en droit des associations.....</b>	<b>69</b>
Partie 1.1 : les formalités de création d'une association.....	69
Partie 1.2 : les règles fondamentales de fonctionnement.....	71
<b>Partie 2 : fonctionnement économique de l'association .....</b>	<b>72</b>
Partie 2.1 : la fiscalité de l'association à but non lucratif .....	72
Partie 2.2 : la rémunération dans une association .....	73
<b>Partie 3 : bilan avantages-inconvénients d'une association agricole .....</b>	<b>76</b>
<b>CHAPITRE 5 : OBTENIR SON AUTORISATION D'EXPLOITER.....</b>	<b>78</b>
<b>Partie 1 : Qui est soumis à cette autorisation ? .....</b>	<b>78</b>
<b>Partie 2 : La déclaration d'exploitation .....</b>	<b>82</b>
<b>CHAPITRE 6 : COMMENT CONSTRUIRE SUR SA FERME ? .....</b>	<b>83</b>
<b>Partie 1 : les règles locales d'urbanisme .....</b>	<b>83</b>
Partie 1.1 : le document local d'urbanisme .....	83
Partie 1.2 : les certificats d'urbanisme .....	85

<b>Partie 2 : que peut-on construire sans autorisation ?</b> .....	86
<b>Partie 3 : les constructions soumises à déclaration préalable de travaux</b> .....	88
<b>Partie 4 : les constructions soumises à permis de construire</b> .....	89
<b>Partie 5 : comment construire son habitat sur la ferme</b> .....	90
<b>Partie 6 : habitats légers et insolites</b> .....	92
Partie 6.1 : les yourtes et tipis .....	92
<b>Partie 6.2 : les caravanes</b> .....	94
Partie 6.3 : les résidences mobiles de loisirs .....	95
Partie 6.4 : les cabanes dans les arbres.....	95
Partie 6.5 : péniches et maisons sur l'eau.....	96
<b>Partie 7 : les bâtiments techniques agricoles</b> .....	98
<b>Partie 8 : le raccordement aux réseaux</b> .....	99
Partie 8.1 : le raccordement pour les constructions réalisées sans autorisation .....	99
Partie 8.2 : refus d'autorisation d'urbanisme faute d'information concernant les travaux de raccordement nécessaires.....	99
Partie 8.3 : l'électricité, le téléphone et l'Internet.....	99
Partie 8.4 : l'eau courante .....	100
Partie 8.5 : l'assainissement (eaux usées et eaux vannes) .....	101
Partie 8.6 : si l'immeuble construit est loué.....	102
<b>Partie 9 : autres informations utiles concernant les constructions</b> .....	103
Partie 9.1 : faire modifier les règles locales d'urbanisme .....	103
Partie 9.2 : changement de destination d'un immeuble.....	103
Partie 9.3 : les STECAL.....	103
Partie 9.4 : les sanctions en cas de constructions illégales .....	104
<b>CHAPITRE 7 : LA LOCATION D'UN BIEN AGRICOLE</b> .....	105
<b>Partie 1 : le bail rural</b> .....	105
Partie 1.1 : le contrat de bail rural et sa durée .....	105
Partie 1.2 : documents complémentaires au bail.....	107

Partie 1.3 : le montant du loyer .....	107
Partie 1.4 : évolution de l'état du bien et entretien .....	108
Partie 1.5 : la transmission du bail rural .....	110
Partie 1.6 : la résiliation du bail rural .....	111
Partie 1.7 : le droit de préemption du locataire .....	114
Partie 1.8 : le cas du bail rural cessible hors du cadre familial .....	116
Partie 1.9 : le cas du bail à métayage .....	117
Partie 1.10 : les baux ruraux à long terme .....	117
Partie 1.11 : en cas de litige concernant un bail rural .....	118
<b>Partie 2 : les autres baux .....</b>	<b>119</b>
1° Du commodat .....	119
2° De la convention d'occupation précaire .....	119
3° La location annuelle renouvelable .....	119
4° Du bail de petite parcelle .....	120
5° Du bail à complant .....	120
6° Du bail emphytéotique .....	120
7° Des baux de chasse et baux de pêche .....	121
8° Des conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage .....	121
9° Du contrat d'entreprise portant sur un bien agricole .....	121
10° Du bail à cheptel .....	121
11° Du bail à domaine congéable .....	121
12° Des conventions SAFER de mise à disposition .....	121
<b>CHAPITRE 8 AUTRES QUESTIONS INTERESSANTES.....</b>	<b>123</b>
<b>Question n°1 : quelles sont les règles concernant le wwoofing ? .....</b>	<b>123</b>
<b>Question °2 : comment accéder à de l'eau pour mon usage domestique et mon irrigation ? Par puits, forage ou prélèvement dans un cours d'eau ? .....</b>	<b>124</b>
<b>Question n°3 : quelles sont les règles encadrant la vente en direct de produits agricoles aux consommateurs ? .....</b>	<b>131</b>
La vente à la ferme.....	132
La vente au marché.....	133



<b>Question n°4 : que sont et que font au juste les Safers ?.....</b>	<b>135</b>
<b>SITES RESSOURCES .....</b>	<b>137</b>
<b>RESEAUX ALTERNATIFS.....</b>	<b>138</b>
<b>RESSOURCES DOCUMENTAIRES.....</b>	<b>139</b>
<b>ARRETE DU 18 SEPTEMBRE 2015 FIXANT LES COEFFICIENTS D'EQUIVALENCE POUR LES PRODUCTIONS HORS SOL .....</b>	<b>141</b>

## Introduction

Les règles de droit apparaissent bien souvent aux personnes envisageant un projet agricole comme une jungle aux allures inquiétantes, cryptée dans un langage hermétique. Il est vrai que la complexité du droit français, ses évolutions au fil des années et son jargon juridique ne facilitent pas la tâche des personnes n'ayant pas de formation en droit.

De plus la plupart des institutions agricoles manquent de conseils adaptés pour les porteurs de projets sortant du modèle productiviste, projets rapidement classés comme "atypiques" et bien souvent peu pris au sérieux. D'autant que nombre d'entre eux se mêlent à des préoccupations non directement liées à l'agriculture (habitat participatif, gouvernance sociocratique, activités thérapeutiques...) auxquelles ces institutions sont globalement étrangères.

Dans ce livre, j'ai eu à cœur d'expliquer de façon claire et compréhensible par tous les principales règles de droit à connaître pour vous lancer dans un projet agricole. Ce n'est donc pas un exposé exhaustif de toutes les règles de droit applicables en agriculture, ce qui nécessiterait plusieurs milliers de pages, mais une synthèse des règles utiles à connaître pour préparer et démarrer un projet agricole.

Les règles que j'expose ici sont valables en France (des dispositions particulières, non détaillées ici, pouvant toutefois s'appliquer dans les DOM TOM) et sont à jour à la date de publication de cet ouvrage, c'est à dire en décembre 2018. Si vous consultez cet ouvrage dans quelques années, il est tout à fait possible que les règles présentées ici aient depuis changé.

Le principale corpus de règles de droit relatives à l'agriculture est le Code rural et de la pêche maritime. Par commodité, il sera abrégé par l'acronyme "CRPM" dans le reste de l'ouvrage.

Si vous faites face à une question complexe au niveau juridique, je vous recommande d'être conseillé par des professionnels. Pour connaître les principaux acteurs du monde de l'agriculture biologique en France auxquels vous pouvez vous adresser, je vous recommande de consulter le site de l'Agence Bio (<http://www.agencebio.org/qui-fait-quoi-dans-la-bio>). Une page en fin de livre vous donne également le contact de plusieurs réseaux alternatifs.

Mais avant de discuter des aspects juridiques de votre projet, le plus important est d'avoir pris le temps de bien clarifier celui-ci. **Le juridique n'est qu'un outil !** Avant de parler de statut social, de société, d'autorisation d'urbanisme... il est fondamental que vous ayez bien précisé votre projet : où sera-t-il situé ? Combien de personnes seront impliquées ? Qui habitera sur site ? Quelles échéances vous donnez-vous ? Quel sera le modèle économique et le chiffre d'affaires prévisionnel ?

Le wwoofing, les rencontres, les formations, les lectures sont autant de pistes pour découvrir ce monde agricole, actuellement plein de mutations et de questionnements, et y trouver votre voie.

Portés par un enthousiasme que je comprends bien, je vous vois bon nombre de personnes partir sur des projets très sinon trop complexes dès le départ. Une complexité génératrice de confusion, de stress, de difficulté d'organisation. Lieux d'expérimentation, habitat collectif, pluriactivité... sont de belles perspectives mais mettent du temps à se construire de façon pérenne.

Je préfère ici revenir à l'un des principes fonctionnels de la permaculture : "**privilégier des solutions lentes et à petite échelle**". Il est à mon sens beaucoup plus judicieux de commencer avec des objectifs et une structure (juridique, technique, humaine) simple puis de se donner le temps de l'enrichir progressivement, en prenant le temps d'apprendre et de tirer parti des retours d'expérience et des changements qui se présentent.

Sur ce, bonne lecture !

## Chapitre 1 : Quel statut pour devenir agriculteur ?

Les professionnels de l'agriculture ne relèvent pas du régime de la Sécurité sociale ou du Régime social des indépendants (depuis devenu Sécurité sociale des indépendants) mais de la **Mutuelle Sociale des Agriculteurs (MSA)**.

En France, le statut d'agriculteur peut être reconnu sous deux statuts différents : **celui de l'exploitant agricole et celui du cotisant solidaire**.

A savoir, il en existe également un troisième, rarement utilisé et peu adapté à un projet professionnel mais dont je vous précise tout de même les caractéristiques en fin de chapitre : celui d'affilié au suivi parcellaire.

On peut accéder à ces statuts sous réserve de répondre à certains critères, détaillés ci-dessous, ces statuts vous permettant d'accéder à des différents droits en contrepartie de certaines obligations (dont notamment le règlement de cotisations sociales).

### **Partie 1 : Affiliation à la MSA et définition légale des activités agricoles**

L'affiliation à la MSA est en principe obligatoire si vous exercez des activités professionnelles agricoles. Celles-ci sont énumérées aux articles L. 311-1, L. 722-1, L722-2 et L. 722-10 du CRPM, ce sont :

- toutes les formes de culture : viticulture, maraîchage, arboriculture...
- toutes les formes d'élevages : bovins, ovins, caprins, équidés, apiculture, pisciculture...
- les activités équestres : gestion de haras, dressage, entraînement
- tous les travaux forestiers : débroussaillage, abatage d'arbres, élagage, débardage, transport du bois, façonnage du bois, reboisement, sylviculture...

Les activités dans le prolongement de l'activité agricole sont également assimilées à des activités agricoles. Donc, **tous les travaux de transformation, de conditionnement et de commercialisation de produits agricoles sont reconnus par la loi comme étant des activités agricoles** si les 2 conditions suivantes sont remplies :



- 1ère condition : il doit exister un lien étroit entre les activités de transformation, de conditionnement, de commercialisation d'une part et l'acte de production d'autre part. Ce lien est reconnu si la majorité des produits à transformer, conditionner ou commercialiser proviennent de l'exploitation.
- 2ème condition : ces activités doivent être dirigées par l'agriculteur qui exerce l'activité de production agricole et réalisées par lui-même, les membres de sa famille ou ses salariés.

A noter également : si les exploitants ont constitué une société destinée à assurer la transformation et la commercialisation de leurs produits, ils doivent détenir la majorité des parts du capital de cette société pour que les activités de cette société soient considérées comme agricoles.

Les **activités touristiques** situées dans une ferme et dirigées par l'agriculteur sont considérées comme relevant de l'agrotourisme et sont donc assimilées à des activités agricoles. Ce sont les campings à la ferme, les activités de ferme pédagogique...

Les **travaux agricoles** (réalisation d'installations de drainage et d'irrigation, création, restauration et entretien de parcs et jardins...) sont également considérés comme des activités agricoles.

**Cas spécial : les entreprises artisanales rurales.** Sont considérés comme artisans ruraux les artisans inscrits au répertoire des métiers, employant au maximum 2 salariés de



façon permanente et dont l'activité sert à répondre aux besoins professionnels d'agriculteurs (ex : fabrication de fers à cheval).

A savoir, **la non affiliation ou le refus d'affiliation à la MSA**, dans le cas où vous rempliriez pourtant les critères nécessaires pour être reconnu exploitant agricole ou cotisant solidaire, **vous expose à des sanctions civiles et pénales** : au maximum 6 mois d'emprisonnement et 15 000€ d'amende (articles L114-17, L114-7-1 et L114-18 du Code de la sécurité sociale).

A ces sanctions s'ajoute le règlement des cotisations sociales non réglées.

## Partie 2 Le statut d'exploitant agricole

### Partie 2.1 : Généralités sur le statut d'exploitant agricole

La reconnaissance officielle de la qualité d'exploitant agricole est menée au niveau de la Mutuelle Sociale Agricole (MSA).

Deux conditions doivent être remplies pour y accéder :

- 1<sup>ère</sup> condition : exercer une ou des activités agricoles de façon indépendante (donc hors salariat)
- 2<sup>ème</sup> condition : remplir **au moins un** des critères suivants (précisés à l'article L722-5 CRPM) permettant d'atteindre **l'Activité Minimale d'Assujettissement (AMA)**

Critère n°1 : Déclarer avoir consacré au moins 1200 heures à vos activités agricoles indépendantes au cours de la dernière année écoulée

Critère n°2 : Avoir, au cours de la dernière année écoulée, tiré grâce à vos activités agricoles un revenu au moins égal à 800 heures payées au SMIC brut (soit 7 808€ en 2017)

Critère n°3 : Cultiver une ferme d'une taille au moins équivalente à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA).

Trois remarques ici :

1 - Contrairement à une idée reçue, **le fait d'avoir une ferme d'une taille au moins égale à la SMA n'est donc pas indispensable** : si vous n'atteignez pas cette taille, il suffit d'atteindre la rémunération minimum annuelle de 800 heures payées au SMIC brut ou de déclarer au moins 1200 heures travaillées.

A savoir, vous êtes en tant qu'indépendant libre de vous rémunérer du montant de votre choix pour les heures que vous déclarez. Le calcul des cotisations à régler ne dépend pas de ce nombre mais du chiffre d'affaires que vous réalisez (voir chapitre 1 partie 2.5).

2 - Contrairement à une autre idée reçue, **nul part dans les textes de loi n'est imposé l'obligation d'avoir un diplôme agricole pour être officiellement reconnu comme agriculteur.** L'obtention d'un diplôme agricole (BPREA, BTSA...) facilite bien des démarches mais n'est pas indispensable.

3 - **Il est possible d'accéder à plusieurs au statut d'exploitants agricoles** si vous êtes en société (voir chapitre 2 partie 8).

## **Partie 2.2 : la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA)**

La SMA, fixée par arrêté préfectoral au niveau de chaque département, est modulée par un coefficient en fonction du type de culture ou d'élevage. Pour les élevages, ces coefficients sont prévus par un arrêté du 18 septembre 2015) (en annexe en fin de l'ouvrage). Elle a remplacée la SMI (Surface Minimale d'Installation) depuis la loi LAAF du 13 octobre 2014.

Il s'agit d'une **surface théorique**. Ainsi à titre d'exemple dans la Drôme la SMA est fixée à 10 hectares. Ce sera donc la surface minimale à cultiver si vous êtes en « grandes cultures » (céréales, oléagineux...) puisque pour ces grandes cultures sans irrigation le coefficient d'équivalence est égal à 1.

La SMA représente dans le même département 1 hectare de cultures maraîchères en pleine terre ou encore à 2,5 hectares de pépinière fruitière.

Il est bien sûr possible de combiner plusieurs activités agricoles afin de passer le cap de la SMA : ainsi par exemple si vous possédez en Drôme 50 ruches (25% de la SMA), cultivez 0,6 hectare de cultures maraîchères en pleine terre (60% de la SMA) et 6250 m<sup>2</sup> de pépinière fruitière (25% de la SMA), vous avez au total une exploitation représentant  $25 + 60 + 25 = 110\%$  de la SMA.

Peu importe que vous soyez propriétaire ou locataire du terrain sur lequel vous exercez votre activité, les critères restent les mêmes.