

Guide juridique pour les fermes alternatives

Mentions légales

Editeur : M. Joris DANTHON

Entreprise individuelle n° SIRET 84075552400054

98 rue Sarrazine 79000 NIORT (France)

Contact éditeur : contact@atelierfertile.com

Dépôt légal : septembre 2026

ISBN de la version papier : 978-2-490757-16-9

ISBN de la version e-book : 978-2-490757-17-6

Prix de vente de la version papier : 35€

Prix de vente de la version ebook : 18€

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 tous les défricheurs de sens
et explorateurs du champ des possibles*

TABLE DES MATIERES

Préface	11
Le dossier de téléchargement	15
Chapitre 1 Le droit, comment ça marche ?	16
Partie 1.1 Les sources de droit	16
Partie 1.2 Les juridictions	18
Partie 1.3 Un peu de vocabulaire juridique	19
Chapitre 2 Les statuts sociaux agricoles	22
Partie 2.1 Définition juridique des activités agricoles	22
Partie 2.2 La notion de Surface Minimale d'Assujettissement (SMA)	23
Partie 2.3 Le statut d'exploitant agricole	24
Section 2.3.1 Critères d'affiliation	24
Section 2.3.2 Droits liés au statut	27
Section 2.3.3 Cotisations sociales	27
Partie 2.4 Le statut de cotisant solidaire	30
Section 2.4.1 Critères d'affiliation	30
Section 2.4.2 Droits liés au statut	31
Section 2.4.3 Cotisations sociales	31
Partie 2.5 Autres statuts agricoles	32
Section 2.5.1 Le statut de collaborateur d'exploitation	32
Section 2.5.2 Le statut d'associé d'exploitation	33
Section 2.5.3 Le statut d'aide familial	34
Section 2.5.4 Le statut de salarié agricole	34
Partie 2.6 Que faire lorsqu'on part de zéro ?	35
Partie 2.7 La pluriactivité	35
Chapitre 3 Choisir la bonne structure juridique	39
Partie 3.1 La gouvernance des structures	40
Section 3.1.1 Les décisions collectives	40
Section 3.1.2 Droit d'information et de contrôle	43
Partie 3.2 L'entrée et la sortie de membres	45
Section 3.2.1 En association	45
Section 3.2.2 En société	47
Partie 3.3 Les mécanismes financiers des sociétés	51
Section 3.3.1 Les apports au capital	51
Section 3.3.2 L'apport en compte courant	54
Section 3.3.2 La valeur des titres	57

Section 3.3.3 Le nantissement	58
Section 3.3.4 Les autres sûretés	59
Section 3.3.5 La distribution des bénéfices	62
Partie 3.4 La vie d'une société	65
Section 3.4.1 La création d'une société	65
Section 3.4.2 Transformer une structure en une autre	70
Section 3.4.3 La fin d'une société	73
Partie 3.5 Vision d'ensemble de toutes les structures	77
Chapitre 4 Le droit fiscal agricole	91
Partie 4.1 L'imposition des bénéfices agricoles	91
Section 4.1.1 Le périmètre des bénéfices agricoles	92
Section 4.1.2 Le régime micro-BA	92
Section 4.1.3 Le régime réel simplifié	94
Section 4.1.4 Le régime réel normal	95
Partie 4.2 Impôt sur le revenu et impôt sur les sociétés	96
Section 4.2.1 Le principe de l'impôt sur le revenu	96
Section 4.2.2 Le fonctionnement du barème progressif de l'impôt sur le revenu	98
Section 4.2.3 Les avantages et limites de l'IR	100
Section 4.2.3 L'impôt sur les sociétés : une imposition au niveau de l'exploitation	101
Section 4.2.4 Fonctionnement de l'impôt sur les sociétés	102
Section 4.2.5 Comparaison entre impôt sur le revenu et impôt sur les sociétés	103
Partie 4.3 La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	103
Section 4.3.1 Le fonctionnement de la TVA	103
Section 4.3.2 La franchise de base en TVA	106
Section 4.3.3 Avantages et inconvénients de la TVA	106
Partie 4.3 L'imposition des plus-values	107
Partie 4.4 CFE, CVAE et taxes foncières	108
Section 4.4.1 La cotisation foncière des entreprises (CFE)	109
Section 4.4.2 La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	109
Section 4.4.3 Les taxes foncières	109
Chapitre 5 Les structures individuelles agricoles	111
Partie 5.1 L'entreprise individuelle (EI)	111
Section 5.1.1 Présentation générale	111
Section 5.1.2 La vie d'une EI	112
Section 5.1.3 Protection du patrimoine et fiscalité	113
Partie 5.2 L'entreprise individuelle à responsabilité limitée (EURL)	114
Partie 5.3 L'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL)	115
Partie 5.4 La société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU)	115
Partie 5.5 Quid de la micro-entreprise et du statut d'auto-entrepreneur ?	116

Chapitre 6 Les sociétés civiles agricoles	117
Partie 6.1 L'Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL)	117
Partie 6.2 La Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA)	119
Partie 6.3 Le Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC)	120
Section 6.3.1 Le travail en commun	121
Section 6.3.2 L'agrément administratif	122
Section 6.3.3 La responsabilité financière des associés	122
Partie 6.4 En synthèse	126
Chapitre 7 Les sociétés commerciales	128
Partie 7.1 – La société à responsabilité limitée (SARL)	129
Partie 7.2 La société par actions simplifiée (SAS) et la SASU	131
Partie 7.3 La société anonyme (SA)	134
Partie 7.4 La société en nom collectif (SNC)	137
Partie 7.5 La société en participation et la société créée de fait	138
Chapitre 8 Les sociétés coopératives	141
Partie 8.1 Généralités sur les sociétés coopératives	141
Section 8.1.1 Les principes coopératifs	141
Section 8.1.2 Côté finances	143
Section 8.1.3 La révision coopérative	144
Quelles coopératives sont concernées ?	145
Partie 8.2 La Société Coopérative Agricole (SCA)	147
Section 8.2.1 Modèles de statuts et agrément	147
Section 8.2.2 La révision coopérative	148
Section 8.2.3 Deux types d'associés	149
Section 8.2.4 Gouvernance et économie	150
Partie 8.3 Les sociétés d'intérêt collectif agricole (SICA)	152
Section 8.3.1 Définition et logique générale	152
Section 8.3.2 Un peu d'histoire	152
Section 8.3.3 Associés et gouvernance	153
Section 8.3.4 Fonctionnement économique	155
Section 8.3.5 Synthèse	157
Partie 8.4 La Société Coopérative Ouvrière de Production (SCOP)	158
Section 8.4.1 Associés et gouvernance	159
Section 8.4.2 Fonctionnement économique	159
Section 8.4.3 Création et fin d'une SCOP	161
Partie 8.5 La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)	162
Section 8.5.1 Le cadre général	162
Section 8.5.2 La gouvernance	162
Section 8.5.3 Fonctionnement économique	165

Section 8.5.4 Avantages et limites de la SCIC	167
Chapitre 9 L'association agricole	169
Partie 9.1 Création et fonctionnement d'une association	169
Section 9.1.1 Procédure de création	170
Section 9.1.2 Règles de fonctionnement	170
Partie 9.2 Fonctionnement économique	171
Section 9.2.1 La fiscalité de l'association	171
Section 9.2.2 La rémunération des agriculteurs	173
Partie 9.3 Bilan avantages-inconvénients	176
Chapitre 10 Dissocier agriculture et foncier ?	177
Partie 10.1 L'intérêt de la dissociation	177
Partie 10.2 La Société Civile Immobilière (SCI)	180
Partie 10.3 Le groupement foncier agricole (GFA)	186
Section 10.3.1 Les particularités du GFA	186
Section 10.3.2 GFA familial	187
Partie 10.4 Le groupement foncier forestier (GFF)	188
Partie 10.5 Le groupement foncier rural (GFR)	188
Partie 10.6 L'indivision	189
Section 10.6.1 La gestion de l'indivision	189
Section 10.6.2 La précarité de l'indivision	190
Section 10.6.3 La convention d'indivision	191
Partie 10.7 En conclusion	192
Chapitre 11 L'autorisation d'exploiter	194
Partie 11.1 Personnes soumises à autorisation d'exploiter	194
Partie 11.2 La procédure	197
Partie 11.3 Le cas de la déclaration d'exploiter	198
Chapitre 12 Trouver du foncier agricole	200
Partie 12.1 Trouver des biens à vendre	200
Partie 12.2 Connaître les prix immobiliers locaux	205
Chapitre 13 L'achat des biens immobiliers agricoles	210
Partie 13.1 Le compromis de vente	210
Section 13.1.1 Son contenu	210
Section 13.1.2 Les conditions suspensives	212
Partie 13.2 Le droit de préemption de la SAFER	214
Section 13.2.1 L'obligation d'informer la SAFER	214
Section 13.2.2 Les biens pouvant être préemptés	215
Section 13.2.3 La procédure de préemption	217
Partie 13.3 L'acte authentique de vente	218
Section 13.3.1 Le processus	218

Section 13.3.2 La rémunération du notaire	219
Section 13.3.3 Les droits de mutation	220
Section 13.3.4 Qui paie quoi ?	220
Chapitre 14 Les locations agricoles	221
Partie 14.1 Le bail rural	221
Section 14.1.1 Généralités	221
Section 14.1.2 Documents complémentaires au bail	223
Section 14.1.3 Montant du loyer	224
Section 14.1.4 Entretien et évolution du bien	225
Section 14.1.5 La transmission	227
Section 14.1.6 La résiliation	227
Section 14.1.7 Le droit de préemption du locataire	230
Section 14.1.8 Le bail rural cessible hors du cadre familial	232
Section 14.1.9 Le bail à métayage	232
Section 14.1.10 Les baux ruraux à long terme	233
Section 14.1.11 Le bail rural environnemental	234
Section 14.1.12 En cas de litige	235
Partie 14.2 Les autres baux agricoles	235
Section 14.2.1 Le commodat ou prêt à usage	236
Section 14.2.2 La convention d'occupation précaire	236
Section 14.2.3 La location annuelle renouvelable	237
Section 14.2.4 Le bail de petite parcelle	237
Section 14.2.5 Le bail à complant,	238
Section 14.2.6 Le bail emphytéotique ou emphytéose	238
Section 14.2.7 Les conventions pluriannuelles d'exploitation ou de pâturage	240
Section 14.2.8 Le contrat d'entreprise	243
Section 14.2.9 Le bail à cheptel	243
Section 14.2.10 Le bail à domaine congéable ou bail à covenant	245
Section 14.2.11 Les conventions SAFER de mise à disposition	246
Section 14.2.12 Synthèse	246
Chapitre 15 Construire sur sa ferme	249
Partie 15.1 Check-list pour un projet constructif	249
Partie 15.2 Les bâtiments	251
Section 15.2.1 Cadre général	251
Section 15.2.2 Les bâtiments touristiques	251
Section 15.2.3 Le logement de fonction de l'agriculteur	253
Partie 15.3 ICPE et IOTA	256
Section 15.3.1 Les IOTA	256
Section 15.3.2 Les ICPE	257

Section 15.3.3 Le cumul des réglementations	258
Section 15.3.4 Quelle procédure suivre ?	259
Chapitre 16 Transformation et vente des produits agricoles	261
Partie 16.1 Créer un laboratoire de transformation	261
Section 16.1.1 Le Plan de Maîtrise Sanitaire (PMS)	262
Section 16.1.2 Déclaration ou agrément du laboratoire	266
Section 16.1.3 L'étiquetage des produits	268
Section 16.1.4 Administrations et contrôle	268
Partie 16.2 L'abattage des animaux d'élevage	271
Section 16.2.1 Le cadre général	271
Section 16.2.2 Les dérogations	272
Section 16.2.3 Les abattoirs mobiles	273
Partie 16.3 Vente directe et circuits courts	274
Section 16.3.1 La vente à la ferme	275
Section 16.3.2 La vente au marché	275
Section 16.3.3 Les magasins de producteurs	276
Section 16.3.4 Les AMAP	277
Section 16.3.5 Vente à des établissements de restauration ou de vente	278
Chapitre 17 Autres points pratiques	279
Partie 17.1 Le wwoofing	279
Partie 17.2 L'accès à l'eau pour l'irrigation	280
Partie 17.3 Les certifications et labels agricoles	285
Section 17.3.1 La certification Agriculture Biologique	285
Section 17.3.2 Autres labels, certifications et signes de qualité	287
Partie 17.4 Les réglementations propres à chaque production	288
Chapitre 18 Conseils en cas de litige	290
Partie 18.1 Information et médiation	290
Partie 19.2 Assurance et aide juridictionnelle	291
Chapitre 19 Check-list finale	293
Réseaux nationaux de l'agroécologie	297
Bibliographie	305
Magazines	305
Ouvrages sur l'installation agricole et la gestion des fermes	306
Ouvrages juridiques	306
Ouvrages sur l'animation de projets collectifs	307
Filmographie	308
Documentaires	308
Chaînes vidéos	309
	310

Préface

Ce livre est né d'un constat simple : lorsqu'on souhaite s'installer en agriculture, le droit arrive souvent très vite dans le projet...

Choix du statut, accès au foncier, baux ruraux, protection sociale, fiscalité, financement, association avec d'autres personnes, transmission, responsabilités : les questions juridiques sont nombreuses. Elles peuvent donner le sentiment d'un labyrinthe de règles, de formulaires et de dispositifs réservés aux spécialistes.

L'ambition de ce guide est précisément de rendre cet univers plus accessible.

Il ne s'agit pas de proposer un manuel exhaustif du droit agricole, ni de remplacer l'accompagnement d'un juriste, d'un avocat, d'un notaire, d'un expert-comptable ou des organismes compétents. L'objectif est plus simplement de **donner au débutant les clés pour comprendre, se poser les bonnes questions et faire des choix éclairés.**

Ce guide se veut donc synthétique, clair et pratique. Il rassemble des explications, des tableaux comparatifs, des exemples et des points de vigilance. Il est complété par un dossier de ressources téléchargeables et par des références — textes juridiques, ouvrages, sites, réseaux et organismes — permettant à celles et ceux qui le souhaitent d'aller plus loin sur chaque sujet.

Une agriculture en pleine transformation

Le monde agricole est aujourd'hui traversé par de profondes transformations.

Évolution du regard porté par la société sur l'agriculture, renouvellement des générations, difficultés d'accès au foncier, changement climatique, évolution des attentes alimentaires, recherche d'autonomie, nouvelles formes de coopération : les modèles agricoles se diversifient et les personnes qui souhaitent s'installer ne correspondent plus toujours aux représentations traditionnelles.

À côté des modèles agricoles conventionnels se développent ainsi une multitude d'approches : agriculture biologique, agroécologie, agroforesterie, permaculture, agriculture régénératrice, maraîchage sur petite surface, systèmes d'élevage extensifs, fermes collectives, lieux hybrides associant production agricole, transformation, accueil, formation, habitat ou activités sociales et culturelles.

Et certains projets émergents bousculent les catégories dans lesquelles le droit et les institutions ont traditionnellement pensé l'activité agricole.

Ces projets ne cherchent pas nécessairement à produire davantage d'une seule matière première agricole. Ils peuvent chercher à créer des **synergies agronomiques, économiques et humaines** : associer cultures et élevage, produire et transformer sur place, vendre en circuit court, accueillir du public, transmettre des savoirs, mutualiser du matériel, partager des espaces ou développer plusieurs activités complémentaires.

La ferme devient alors parfois bien davantage qu'un outil de production.

Elle peut être à la fois un lieu de production alimentaire, un espace d'expérimentation, un habitat, un collectif de vie, un lieu d'accueil, de transmission ou de coopération. Elle peut associer plusieurs personnes aux statuts, aux compétences, aux attentes et aux niveaux d'implication différents.

Cette diversité constitue une richesse, mais elle augmente aussi la complexité du projet.

Plus le projet est hybride, plus il devient important de clarifier qui fait quoi, qui possède quoi, qui décide, qui assume les risques, qui perçoit les revenus et que se passe-t-il si l'un des membres souhaite partir.

C'est précisément là que le droit peut devenir un outil.

Le droit : une contrainte, mais aussi une protection

Le droit est souvent perçu comme un ensemble de contraintes qu'il faudrait contourner ou supporter pour pouvoir réaliser son projet.

Il est vrai que les règles peuvent être complexes, nombreuses et parfois difficiles à comprendre. Elles peuvent également évoluer rapidement, ce qui rend parfois difficile la recherche d'une information fiable et à jour.

Mais le droit ne fait pas que poser des interdictions, il protège, organise et donne un cadre.

Créer une société permet par exemple de distinguer le patrimoine du projet de celui des personnes qui le portent. Un contrat peut clarifier les engagements de chacun. Des statuts peuvent organiser les pouvoirs et prévenir les conflits. Un bail peut sécuriser l'accès au foncier. Une assurance peut transférer certains risques. Des règles de gouvernance peuvent permettre à un collectif de prendre des décisions même lorsque les intérêts ou les visions divergent.

Autrement dit, le droit peut être considéré non seulement comme une contrainte à respecter, mais comme **une boîte à outils permettant de construire un projet plus solide**.

Des projets agricoles qui sont aussi des projets de vie

Cette question est particulièrement importante dans les projets dits « alternatifs ».

Pour beaucoup de leurs porteurs, l'installation agricole n'est pas uniquement un projet professionnel. Elle s'inscrit dans un **projet de vie**.

Le projet peut comprendre un habitat, un collectif de vie, des activités professionnelles complémentaires, l'accueil de personnes extérieures, des activités pédagogiques ou culturelles, une volonté de transmettre ou de partager un lieu.

Cette imbrication entre vie personnelle, vie collective et activité professionnelle rend les frontières parfois floues.

Or le droit, lui, ne raisonne pas toujours de manière aussi globale. Il distingue le patrimoine personnel du patrimoine professionnel, l'activité agricole des activités commerciales ou artisanales, le logement de l'exploitation, le salarié de l'associé, le propriétaire du locataire, l'association de la société.

Il est donc essentiel d'identifier ces différentes dimensions et de comprendre comment elles peuvent s'articuler juridiquement.

Faire du design juridique

En permaculture, le mot **design** désigne une démarche qui consiste à observer un lieu, comprendre ses caractéristiques et ses interactions, puis concevoir une organisation adaptée aux objectifs recherchés.

Cette approche peut être transposée au domaine juridique.

Avant de choisir une forme de société, il peut être utile de commencer par observer le projet. Ce n'est qu'à partir de ces réponses que l'on peut rechercher le cadre juridique le plus adapté.

Le « bon » statut n'existe donc pas dans l'absolu. Il existe seulement un **statut plus ou moins adapté à un projet donné, à un moment donné**.

Le droit peut ainsi être pensé comme un élément du design du projet, au même titre que l'organisation des cultures, la circulation de l'eau ou l'aménagement des bâtiments.

Comprendre pour mieux choisir

L'objectif de ce livre n'est donc pas de dire à chaque porteur de projet : « voici le statut qu'il vous faut ».

Il est de permettre à chacun de comprendre suffisamment le cadre juridique pour participer pleinement aux choix qui concernent son projet.

Cette compréhension permet de dialoguer plus efficacement avec les professionnels du droit et du chiffre, mais aussi avec les banques, les administrations, les organismes agricoles et, surtout, avec les autres personnes qui portent le projet.

Car **la sécurité juridique ne consiste pas à tout prévoir.**

Elle consiste plutôt à rendre les choses suffisamment claires pour que chacun sache où il se situe, quels sont ses droits et ses obligations, et quelles solutions sont possibles lorsque le projet évolue.

Un guide, pas une recette

Le droit agricole est vaste et mouvant. Certaines règles dépendent de la forme juridique choisie, d'autres de l'activité exercée, du territoire, du foncier, des aides sollicitées ou encore de la situation personnelle des porteurs de projet.

Les informations présentées dans cet ouvrage doivent donc être considérées comme **des clés de compréhension et des points de départ**, et non comme des réponses personnalisées à toutes les situations.

Lorsqu'une décision engage durablement le projet — acquisition d'un bien immobilier, signature d'un bail rural, création d'une société, association entre plusieurs personnes, emprunt important, embauche, transmission ou réorganisation du collectif — un accompagnement professionnel peut être indispensable.

L'ambition de ce guide est simplement de faire en sorte que cet accompagnement puisse commencer sur de meilleures bases.