



Terre-en-vue SCRL
Entreprise sociale

Chaussée de Wavre 37
5030 Gembloux

www.terre-en-vue.be

cooperative@terre-en-vue.be

N° d'entreprise
BCE 0845 451 604

Compte bancaire
BE77 523-0439765-42
TRIOBEBB

Règles d'évaluation pour l'établissement des comptes annuels

Considérant les principales règles légales en matière d'évaluation, à savoir :

- 1) *Que les comptes annuels doivent donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de la société (article 3:1 AR Ex. CSA).*
- 2) *Que chaque société détermine les règles qui, dans le respect des dispositions légales, mais compte tenu de ses caractéristiques propres, président aux évaluations pour l'établissement de ses comptes annuels, et notamment, aux constitutions et ajustements d'amortissements, de réductions de valeur et de provisions pour risques et charges ainsi qu'aux réévaluations*
- 3) *Que ces règles sont arrêtées par le conseil d'administration de la société ; que ces règles sont établies et les évaluations sont opérées dans une perspective de continuité des activités de la société (article 3:6 AR Ex. CSA)*
- 4) *Que ces règles permettent de donner une valeur à chaque élément du patrimoine en tenant compte des principes de prudence, de sincérité, de bonne foi et de clarté*
- 5) *Que dans le cas exceptionnel où l'application des règles d'évaluation prévues au présent chapitre ne conduirait pas au respect du prescrit de l'article 3:1 (image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société), il y a lieu d'y déroger par application dudit article (article 3:7 AR Ex. C.soc.).*

Considérant les caractéristiques de la coopérative Terre-en-vue, à savoir :

- 1) *Qu'il s'agit d'une coopérative à finalité sociale, qui limite l'enrichissement des associés*
- 2) *Qu'il s'agit d'une coopérative qui a pour but de préserver les terres nourricières et d'en faciliter l'accès pour des projets durables et qui par conséquent, s'est engagée à ne jamais revendre de terres pour des raisons spéculatives*
- 3) *Qu'il s'agit d'une coopérative avec une augmentation de capital en continu (part variable du capital)*
- 4) *Que le modèle économique de la coopérative implique de lever des capitaux conséquents pour l'acquisition des terres agricoles (en milliers d'euros par hectare) alors que les rentrées générées par la location de ces terres agricoles sont particulièrement limitées (quelques centaines d'euros par an par hectare) :*

Les règles d'évaluation suivantes ont été adoptées par le conseil d'administration réuni le 28 mai 2020 :

1. Les comptes sont tenus en euros.

2. Les terrains sont enregistrés à leur valeur d'acquisition, laquelle comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires tels que les impôts non récupérables (frais de notaire et droits d'enregistrement) (article 3:14 AR Ex. C.soc.). Pour la clarté, ces frais sont isolés dans un sous-compte du principal.

3. Les frais accessoires des terrains (frais de notaire et droits d'enregistrement) sont donc activés et ne font l'objet d'une réduction de valeur ultérieure qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durable du principal auquel ils sont rattachés. A l'actif du bilan, ils sont isolés et forment un sous-compte du principal.

4. Terre-en-vue effectue un sondage périodique du marché des terres agricoles tous les 5 ans, en vue d'effectuer une évaluation globale de la tendance du marché.

Le sondage est effectué de la manière suivante :

- Il est demandé à minimum 3 notaires par région concernée quel est le prix actuel des terres agricoles « similaires » à celles qui ont été acquises. Ce sondage est complété avec les données du rapport de l'observatoire foncier.

- Les critères de similarités sont les suivants :

1) distinction terres de pâtures/terres de cultures

2) proximité des villes/zone à bâtir

3) surface des terres considérées

4) qualité des terres, liées à l'utilisation précédent la vente (agriculture intensive ou BIO).

- Dans la comparaison des prix, il n'est pas tenu compte des frais accessoires payés par Terre-en-vue mais seulement du prix d'acquisition.

Le premier sondage a lieu en 2017.

5. Selon le sondage :

- S'il est constaté que la tendance globale du marché reste à la hausse ou ex aequo, c'est-à-dire que les prix sont globalement supérieurs ou égaux à ceux initialement payés par Terre-en-vue sans tenir compte des frais, on ne fait rien dans les comptes et on informe simplement les coopérateurs.

- S'il est constaté que la tendance globale est sensiblement et durablement à la baisse (ce n'est pas nécessaire si la baisse est accidentelle, anormale et/ou momentanée), alors :

1. Terre-en-vue s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles !

2. Terre-en-vue fait réaliser un 2ème sondage par un comité « économique », avec pour mission de vérifier la tendance à la baisse et si possible, d'en identifier les causes.

3. Terre-en-vue met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres acquises par Terre-en-vue, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.

4. Terre-en-vue vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de Terre-en-vue permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.

5. Si ce n'est pas le cas, Terre-en-vue acte une moins-value via une réduction de valeur qui tient compte de la nouvelle valeur de la terre (prix d'achat + frais accessoires) à la nouvelle valeur de la terre telle que déterminée par le comité "agronomique". Concrètement, le montant de la valeur de la terre inscrit à l'actif, frais inclus, est réduit à la nouvelle valeur déterminée de la terre.

En résumé, le principe : Terre-en-vue n'acte aucune plus-value sur la valeur des terres qu'elle possède mais seulement une réduction de valeur et si et seulement si la tendance globale du marché des terres est sensiblement et durablement à la baisse.

6. Comptabilisation des autres droits réels sur immeuble (emphytéose, usufruit, superficie)

Lorsque Terre-en-vue acquiert un autre droit réel (emphytéose, usufruit, superficie) sur un terrain, les règles suivantes sont appliquées, suivant l'avis CNC 2015/5 du 8 juillet 2015 : <https://www.cnc-cbn.be/fr/avis/droits-reels-sur-biens-immeubles-usufruit-droit-de-superficie-droit-demphyteose-servitude>

1) Si Terre-en-vue paie une redevance unique anticipativement (à l'acquisition du droit réel), alors le montant de la redevance unique est inscrit à l'actif sous les immobilisations corporelles (compte « 223..0 Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition ») et il est amorti sur la durée du droit réel, ou sur sa durée d'utilisation économique lorsque celle-ci est inférieure

à la durée du droit réel. Les amortissements suivent un mode linéaire.

Les frais accessoires liés à cette acquisition (frais de notaire, droits d'enregistrement, frais de géomètre,...) sont également inscrits à l'actif sous les immobilisations corporelles. Ils sont isolés et forment un sous-compte du principal (compte « 223..5 Autres droits réels sur des immeubles : amortissements »). Ils suivent le même plan d'amortissement (durée et rythme) que le principal.

Si le droit réel est conclu à l'euro symbolique (comme redevance unique), cet euro, inscrit à l'actif, ne sera amorti entièrement qu'en une fois lors du dernier exercice marquant le terme du droit réel.

2) Si Terre-en-vue paie uniquement des redevances périodiques, alors ces redevances sont inscrites au compte de charges locatives (compte 61).

Les frais accessoires liés à cette acquisition (frais de notaire, droits d'enregistrement, frais de géomètre,...) sont cependant inscrits à l'actif sous les immobilisations corporelles. Ils sont isolés et forment un sous-compte du principal (compte « 223..5 Autres droits réels sur des immeubles : amortissements »). Ils sont amortis sur la durée du droit réel, ou sur sa durée d'utilisation économique lorsque celle-ci est inférieure à la durée du droit réel. Les amortissements suivent un mode linéaire.

Si le droit réel est conclu à l'euro symbolique, 1 (un) euro du premier canon (loyer) sera inscrit en immobilisations corporelles (compte « 223 Autres droits réels sur des immeubles : valeur d'acquisition »). Cet euro ne sera amorti entièrement qu'en une fois lors du dernier exercice marquant le terme du droit réel.

3) Si Terre-en-vue paie une combinaison d'une redevance anticipative et de redevances périodiques, alors le montant de la redevance unique suit les principes inscrits au point 1 ci-dessus, et les redevances périodiques suivent les principes inscrits au point 2 ci-dessus.

Les amortissements annuels sont enregistrés en une fois en fin d'année, dès l'année de l'achat et prorata temporis, et ce jusqu'à ce que les amortissements cumulés atteignent la valeur d'acquisition.

Les amortissements suivent un mode linéaire.

La partie de la valeur d'acquisition du droit réel qui correspond à des bâtiments est inscrite séparément au compte « 221 Constructions ». Elle est amortie sur la durée du droit réel, ou sur sa durée d'utilisation économique lorsque celle-ci est inférieure à la durée du droit réel. Les amortissements suivent un mode linéaire.

Si une clause du droit réel prévoit la remise en pristin état au terme du droit, une provision est constituée dans les comptes pour couvrir les frais de l'enlèvement des bâtiments, ouvrages ou plantations et de la remise du bien en son pristin état. En principe, cette provision est constituée linéairement sur la durée du contrat ou sur la durée d'utilisation si cette dernière est plus courte.

À l'échéance du droit:

1) on acte éventuellement une plus-value ou moins-value de réévaluation en cas d'indemnité reçue ou à payer à l'expiration du droit (voir « avis CNC 2011/14 Plus-values de réévaluation »).

2) on apure les comptes 223000, 223005 et 223009, sans autre document probant que l'acte d'achat puisque le droit d'usage s'éteint automatiquement.

Tout droit réel acquis fait l'objet d'une description dans les annexes aux comptes BNB de

L'exercice de son acquisition.

7. Les frais d'établissement et les autres biens d'investissement (hors terrain) sont enregistrés à leur valeur d'acquisition (comprenant la TVA non déductible). Un amortissement annuel est enregistré en une fois en fin d'année, dès l'année de l'achat prorata temporis¹ ~~sans prorata~~, et ce jusqu'à ce que les amortissements cumulés atteignent la valeur d'acquisition.

Les amortissements suivent un mode linéaire (L).

Le taux d'amortissement est de :

L 20 % pour les frais d'établissement

L 10 % pour les gros aménagements de bureau

L 20 % pour les petits aménagements de bureau

L 20 % pour le matériel et mobilier de bureau neuf

L 50 % pour le matériel et mobilier de bureau d'occasion

L 33 % pour le matériel informatique neuf

L 50 % pour le matériel informatique d'occasion

L 20 % pour le matériel roulant neuf

L 50 % pour le matériel roulant d'occasion

8. Les créances et dettes sont exprimées à leur valeur nominale. Les créances font l'objet de réductions de valeur en cas de risque avéré de non recouvrement total ou partiel.

9. Font l'objet de provisions prudemment estimées, les autres risques identifiés tels que des litiges, une obligation de remettre l'immeuble en pristin état dans le cas d'un droit réel autre qu'une acquisition en propriété (voir point 6) ou des charges nées ou identifiées au cours de l'exercice mais qui seront précisées ou décaissées au cours d'un exercice ultérieur.

10. Les autres rubriques du bilan et du compte de résultat sont exprimées conformément aux normes comptables en vigueur. Une éventuelle dérogation à ces règles sera justifiée et commentée dans l'annexe des comptes annuels.

¹ La règle change à partir des comptes 2020. Avant, l'amortissement était calculé sans prorata l'année de l'achat.