



Transmission activité agricole et agro-tourisme en SCEA et SARL

Par **Mirfak**, le **14/12/2014** à **11:54**

Bonjour,

Je suis cuisinier, maçon, charpentier, webmaster, et apprenti éleveur. Je pensais bien arrêter de mettre des cordes à mon arc, mais voilà, la situation m'amène à me pencher sur un autre domaine complètement nouveau : Gestion d'entreprise, Fiscalité, Statuts juridiques....

Mes employeurs et moi même sommes en réflexion pour nous associer sur nos activités agricoles et d'agrotourisme. Leur enfant n'ayant, à ce jour aucun projet sur le lieu, nous nous intéressons comment faire une transmission pour nous, mais aussi pour l'après nous.

Actuellement, l'entreprise est une entreprise agricole en nom propre. Les Terres et les bâtiments sont en indivisions et la propriété des enfants. Mes employeurs sont usufruitiers.

Nous sommes sur l'idée de créer une SARL pour gérer nos activités touristiques (En développement, nous ne pouvons plus rester sous le régime agricole) qui sont principalement de l'accueil en chambre d'hôte, gîte d'étape, table d'hôte, accueil de séminaire; stage...

Et de créer une SCEA dont les enfants deviendraient actionnaires passifs, histoire de pas les déshériter, et la SARL actionnaire gérante pour que nous puissions continuer de gérer nos activités agricoles.

Actionnaires Passifs : Quelle sont leurs implications légales, leurs pouvoirs et quels impacts ont les activités pour eux ?

La SCEA aura pour une part la gestion d'un patrimoine qui est « l'héritage » des enfants de mes employeurs (En réalité, ils sont déjà propriétaires en indivision). Chacun d'eux est parti faire leur vie sans autres liens qu'affectif avec le lieu. Comment faire pour qu'ils ne soient pas impactés par nos activités mais qu'ils puissent tout de même conserver des droits sur leur patrimoine.

Comment cela se passe t il pour les nouvelles constructions ou les améliorations ?

Pour nos activités et pour notre confort personnel, nous avons des projets d'aménagements, rénovations, et nouvelles constructions.

Nous pouvons donc constituer la SCEA avec un capital variable et ces travaux, pris en charge par la SARL, pourrait constituer un apport en nature au fur et a mesure qu'ils sont fait. => Est ce exacte ?

Et si je construis ma maison sur les terrains de la SCEA,

comment cela peut-il se faire ? Est ce moi qui construit ? La SARL ? La SCEA ? Et comment puis je m'assurer de pouvoir y passer mes vieux jours lorsque je cesserais d'être en activité ?

Comment un actionnaire en activité peut-il augmenter ses parts ou leur valeur au fil du temps investi dans l'entreprise ?

Là il s'agit de la SARL, donc sans doute, pour ce faire nous faudra t il aussi choisir un capital variable. => Est ce exacte ?

A la création, pour constituer ces entreprise :

Pour la SCEA, je lis qu'il faut un apport numéraire obligatoire de 20 %; Est ce qu'il s'agit d'argent à placer sur le compte de l'entreprise ? Mais Il existe déjà une activité et la plus part des investissements sont en nature (Terres, Bâtiments, matériel agricole...)

Pour la SARL, je lis que les apports en numéraire doivent être libérés. Au moins un cinquième du capital à la constitution. Le reste devant être libéré durant les 5 années suivantes. Je ne comprends pas ce que veut dire « être libéré »

Statut des associés de la SARL

Mes employeurs auraient une grosse majorité des parts, disons 90%, et moi 10 %.

Nous sommes tout les trois actifs. Quels statuts pouvons nous prendre ? Travailleur indépendant, salarié ??? Pourquoi choisir un gérant ou tous l'être ? (Le ou les gérants seraient de fait également gérants de la SCEA car la gérance serait confiée à la SARL)

Comment permettre évolution et transformation ?

Si nous souhaitons faire rentrer d'autres associés dans la SARL, quels sont nos possibilités ? Si nous souhaitons, nous ou un nouvel associé, développer une nouvelle activité, est ce possible ? (ex : nous faisons de l'accueil touristique, un nouveau membre souhaite proposer des services d'entretien d'espaces vert, ou faire de l'artisanat, ou vendre des voyage sur la lune...) Quels sont les limites ? Si besoin, comment les repousser ?

Il ne s'agit pas de se lancer pour faire tout et n'importe quoi, mais de laisser plus tard la possibilité à d'autres de développer leurs propres activités pour faire vivre le lieu sans être tributaires de celles que nous choisissons aujourd'hui.

Voici déjà quelques questions, et j'en ai encore plein d'autres... et même , j'en suis certains, des questions auxquelles j'ai pas encore pensé !

Je vous remercie de m'avoir lu.

Mirfak

Par **moisse**, le **15/12/2014** à **16:47**

Bonsoir,

Je ne vais pas répondre sur tous les points mais:

Votre employeur n'est qu'usufruitier des biens immobiliers.

Il ne peut donc les transformer sans l'accord des nu-propriétaire quelque soit la forme juridique que vous comptez adopter, vous n'en n'aurez pas plus de droits.

Si vous construisez votre maison dessus, elle appartiendra au propriétaire du sol.

Par **Mirfak**, le **17/12/2014** à **15:14**

Bonjour Moïsse,

Oui, bien sur, les enfants sont associés dans cette histoire, donc rien ne se fera sans leur accord. Et ils sont ouverts à se projet.

S'ils refusent de céder des parts, et qu'il n'y a pas d'autre proposition acceptable pour chacun, ben personne n'avancera! :

Si nous créons une SCEA, la SCEA peut construire et il me semble avoir lu quelque part qu'elle peut mettre a disposition, avec ou sans loyer, un logement à un des ses associés...

Votre réponse m'amène a une autre question.

Actuellement, les enfants sont proprio en indivision et les parents sont usufruitier. En créant la SCEA, que devient l'usufruit?

Merci,

Mirfak

Par **moisse**, le **17/12/2014** à **16:11**

Bonjour, [citation] la SCEA peut construire et il me semble avoir lu quelque part qu'elle peut mettre a disposition, avec ou sans loyer, un logement à un des ses associés...
[/citation]
C'est possible, mais cela ne concerne en rien votre droit de propriété qui demeure inexistant.
L'usufruit appartient toujours aux parents.