Terre-en-vue SCRL FS
coopérative à finalité sociale

www.terre-en-vue.be
cooperative@terre-en-vue.be

Chaussée de Wavre 37
5030 Gembloux

+32 496 68 28 02 (François Leboutte)
+32 496 68 28 62 (Zoé Gallez)

N° d'entreprise
BCE 0845 451 604

Compte bancaire
BE77 523-0439765-42
TRIOBEBB

Gembloux, 28 juin 2022

Note d'information

relative à l'offre continue de parts de catégorie A et B
de la coopérative Terre-en-vue SCES agréée
(agréée par le Conseil National de la Coopération)
pour un montant maximum de 5 millions d'euros.

Validité : 28 juin 2022-27 juin 2023

En vertu de la nouvelle loi Prospectus du 20 juillet 2018
et de l'arrêté royal du 23 septembre 2018 relatif à la publication d'une note d'information

La présente note d'information a été établie par Terre-en-vue, Société Coopérative Entreprise Sociale agréée

Conformément à la réglementation, la présente note d'information n'a pas été vérifiée ni approuvée par l'autorité des services et marchés financiers (FSMA).

La présente note d'information date du 28 juin 2022.

AVERTISSEMENT

L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU (qui est égal à zéro dans le cadre de la présente offre).

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

Table des matières

PARTIE I. Principaux risques....3
1.1. Risques liés à l'investissement....3
- Risque lié à l'investissement en actions....3
- Risque lié au remboursement de l'action....4
- Risque lié à la transmission des parts....5
- Risque lié aux dividendes futurs....6
- Risque lié à l’absence de protection légale des dépôts....7
- Risque lié à une modification de la législation fiscale....7
1.2. Risques propres à Terre-en-vue et son secteur d'activité....8
- Risque de générer des rentrées limitées....8
- Risque bancaire....8
- Risque lié à la liquidité....9
- Risque lié à la solvabilité....9
- Risque lié à la réputation....10
- Risque de perte d’agrément en qualité de coopérative....10
- Risque débiteur....10
- Risque de dépendance vis-à-vis de personnes à responsabilité clés....10
- Risques liés à l’interdépendance des entités du mouvement Terre-en-vue....11
- Risque de dépendance vis-à-vis de fournisseur de service....11
- Risque opérationnel....12
- Risque de dépendance vis-à-vis de certains investisseurs....12
- Risque lié aux évolutions politiques et juridiques....13
- Risque propres aux entreprises dans lesquelles Terre-en-vue SC détient une participation...13
- Risque lié à l'étendue géographique....14
1.3. Risques liés au marché et au secteur d'activités....14
- Risque lié au marché des terres agricoles....14
- Risque lié à la concurrence....15
PARTIE II. Informations concernant Terre-en-vue et les parts émises....17
A. Identité de l’émetteur....17
1° Données administratives....17
2° Description des activités....17
3° Actionnariat....24
4° Opérations conclues entre Terre-en-vue et les personnes visées au 3°....25
5° Identité des membre de l’organe légal d’administration, des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière....25
B. Informations financières concernant l’émetteur....27
1° Mention concernant l’audition des comptes....27
2° Fonds de roulement net....28
3° Niveau des capitaux propres et de l’endettement....28
4° Changement significatif....28
PARTIE III. Informations concernant l’offre....28
A. Description de l’offre....28
1° Montant maximal....28
2° Conditions de l’offre....28
3° Prix total des parts offertes....30
4° Calendrier de l’offre....30

5° Frais à charge de l'investisseur....30
B. Raisons de l'offre....30
1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis....30
2° Détails du financement de l'investissement projeté....30
3° Autres sources de financement....31
PARTIE IV. Informations concernant les instruments de placement offerts....31
1° Nature et catégorie des instruments de placement....31
2° Devise, dénomination et valeur nominale....32
3° Date d'échéance....33
4° Rang des parts dans la structure du capital en cas d'insolvabilité....33
5° Restriction au libre transfert des parts....33
6° Taux d'intérêt annuel....35
7° Politique de dividende....35
PARTIE V. Autres informations....36
ANNEXES....36

PARTIE I. Principaux risques

Note préalable :
Les statuts n'ont pas encore été adaptés au nouveau Code des Sociétés et Associations. TEV se mettra en ordre avant 2024, conformément aux règles d'entrée en vigueur de cette nouvelle législation. Dans cette note, les articles des statuts sont donc repris tels qu'ils existent actuellement (avant modification) et la nouvelle terminologie sera utilisée autant que possible dans les explications de ces statuts (par exemple, la notion de « capital social » est remplacée par la notion d'« apports »).

1.1. Risques liés à l'investissement

- Risque lié à l'investissement en actions

Un investissement en parts de Terre-en-vue SC comporte, comme tout investissement en actions, des risques économiques : le montant investi fait partie des capitaux propres de Terre-en-vue SC et est en grande partie investi en terres agricoles. En cas de dissolution, de liquidation ou de faillite de Terre-en-vue SC, les investisseurs prennent le risque que Terre-en-vue SC ne soit pas en mesure de rembourser la valeur nominale totale de leurs parts. Autrement dit, les coopérateurs prennent un risque équivalent au montant de leurs parts.
Conformément à l'article 6 :2 du code des sociétés et associations, les actionnaires d'une société coopérative n'engagent que leur apport.
En cas de liquidation ou dissolution, conformément à l'article 35 des statuts de Terre-en-vue SC :
« *35.1. Après paiement des dettes et des charges sociales, le solde servira d'abord au remboursement des parts sociales. En aucun cas, un coopérateur ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts.*
35.2. Ce remboursement se fera par catégorie : en premier lieu seront remboursées les parts des coopérateurs solidaires de catégorie B et en second lieu les parts des coopérateurs garants de catégorie A.
35.3.La répartition du solde restant, ou surplus de liquidation, sera décidée par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification du but social, qui devra l'affecter à un ou des organismes poursuivant une finalité sociale similaire à celle de la coopérative ou s'en rapprochant le plus possible. »

Il est à noter que la coopérative ne se finance jusqu'à présent qu'auprès de ses coopérateurs et n'a aucun endettement bancaire. Vu son modèle économique, elle n'envisage pas d'y avoir recours et ne prend donc pas le risque d'un défaut de paiement (avec mise en liquidation possible à la clé) puisqu'elle n'a pas de dette autre que celle vis-à-vis de ses coopérateurs.
Elle n'a pas non plus de dette sociale ou de dette fournisseur.

- Risque lié au remboursement de l'action

Il n'existe pas de marché secondaire sur lequel les parts sont échangées.

Les coopérateurs peuvent demander de se retirer selon les modalités prévues par l'article 12 des statuts, c'est-à-dire qu'un retrait est uniquement autorisé à condition que les entrées de parts soient supérieures aux sorties.
Il existe donc toujours un risque qu'un coopérateur ne puisse pas se retirer à brève échéance, bien que jusqu'à présent toutes les demandes de retrait aient pu être exécutées dans le mois qui a suivi.

Article 12 des statuts :
Note préalable : les statuts n'ayant pas encore été adaptés au nouveau CSA, il faut entendre ci-dessous par « capital social » : « totalité des apports disponibles et indisponibles » selon la nouvelle terminologie du CSA.
« 12.1. Tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d'administration.
12.2. Le coopérateur qui souhaite se retirer a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait a été demandé. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.
12.3. A l'exception des retraits prévus par les articles 9 et 12.4, tout retrait ne peut se faire que si le remboursement qui en résulte n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social total existant au moment de la demande. Concrètement, le retrait est autorisé pour autant que le remboursement qui en résulte est compensé par l'entrée d'un ou plusieurs nouveaux coopérateurs ou de nouvelles prises de parts d'anciens coopérateurs. Tant que la ou les parts n'ont pas été totalement remboursée(s), le coopérateur conserve son droit de vote à l'assemblée générale et doit être pris en compte pour les quorums.
12.4. La demande de retrait est immédiatement acceptée si elle a pour but de transformer l'investissement en don à l'ASBL Terre-en-vue ou à la fondation Terre-en-vue, pour autant qu'elle ne ramène pas le capital social en dessous de sa part fixe.
12.5. Lorsqu'un coopérateur salarié de la coopérative, cesse d'être dans les liens d'un contrat de travail avec celle-ci, le conseil d'administration doit, dans l'année qui suit, décider si cette personne peut conserver la qualité de coopérateur, ou si au contraire, elle est invitée à se retirer. Dans ce cas, le remboursement a lieu conformément aux alinéas précédents.
12.6. Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion. »

Voici une explication plus concrète de l'article 12 des statuts et de la politique de Terre-en-vue SC en matière de remboursement des parts :
1. Le remboursement des parts est effectué pour autant qu'il n'a pas pour conséquence de diminuer la totalité des apports disponibles et indisponibles (selon la nouvelle terminologie du CSA).
Cette règle a pour but d'assurer que la coopérative ne doive pas revendre des terres acquises pour rembourser des coopérateurs sortants.
Selon ce modèle et tant que la coopérative n'est pas déclarée en faillite, ce ne sont donc pas les terres agricoles qui constituent une garantie pour le remboursement des coopérateurs, mais bien les rentrées des nouveaux coopérateurs. En effet, un coopérateur sortant ne peut recevoir le

remboursement de sa part que lorsqu'un autre coopérateur entre dans la coopérative et non pas parce que la coopérative est contrainte de revendre une terre, ce qu'elle s'est précisément interdit de faire selon l'article 3.13 des statuts (« *En aucun cas, les terres acquises ne peuvent être revendues à des fins spéculatives.* »).
Il s'agit d'un modèle économique dans lequel l'argent circule et la responsabilité est collective et non pas individuelle. De cette manière, chacun participe, à un moment donné, à la responsabilité collective de préserver les biens communs que sont les terres agricoles, en mettant une partie de son épargne à disposition. Quand il a besoin de le récupérer, il le demande et une personne prend la responsabilité à sa place (la responsabilité tourne). Le collectif (groupe local et coopérative) s'engage à assurer le renouvellement du capital pour permettre la sortie des coopérateurs quand ils en ont besoin.

Précisions complémentaires :
. Concrètement, le remboursement ne se fait que si l'on constate qu'un nouveau coopérateur est sur le point d'entrer dans la coopérative et prendra donc la place du sortant. Si ce n'est pas le cas, on attend qu'il y ait un coopérateur qui entre. Dans l'état actuel, ce n'est pas un problème étant donné que plus de 34.000€ sont entrés en moyenne par mois dans la coopérative entre 2017 et 2021 (5 dernières années). Ce sera toujours le cas s'il y a de nouveaux projets d'acquisition. Cela pourrait poser problème si les apports commencent à stagner, c'est-à-dire spécialement si la coopérative n'a plus de nouveau projet d'acquisition ou si elle ne communique plus ou pas assez. Dans ce cas, les coopérateurs sortants pourront encore être remboursés par les coopérateurs du moment, s'ils acceptent d'investir davantage. Il ne doit pas nécessairement s'agir de nouveaux coopérateurs.

2. Le montant remboursé se calcule selon la valeur de la part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait est demandé et ne peut jamais être supérieur à la valeur nominale des parts.
Cette règle résulte de la finalité sociale de la coopérative Terre-en-vue et de son modèle économique très particulier qui se vit à très long terme (mobilisation de milliers d'euros pour une acquisition d'un ha, pour une location à quelques centaines d'euros par ha/an). Voir le point ci-dessous à ce sujet.

En conclusion, Terre-en-vue SC met tout en œuvre pour assurer un remboursement de ses coopérateurs dans les délais les plus courts possibles. En particulier, elle s'assure de conserver une trésorerie suffisante pour assurer les remboursements éventuels.

D'autre part, toute la communication déployée par l'ASBL Terre-en-vue a permis d'engranger des entrées de 34.000€/mois en moyenne entre 2017 et 2021. Terre-en-vue SC aurait donc pu se permettre des sorties du même montant sans avoir à reporter de remboursement au mois suivant.

Enfin, elle a, en collaboration avec l'asbl Terre-en-vue, constitué une fondation d'utilité publique, nommée également Terre-en-vue, qui vise notamment à constituer un fonds de réserve pour acquérir des parts sociales afin de permettre, si nécessaire, des retraits supérieurs aux entrées mensuelles.

A ce jour, Terre-en-vue SC a été en mesure de rembourser, à bref délai, les parts des coopérateurs démissionnaires (une vingtaine sur les plus de 1500 coopérateurs – chaque fois pour des raisons de besoins financiers personnels non liés à un quelconque mécontentement par rapport au fonctionnement de la coopérative). Le remboursement s'est fait à la valeur nominale.

- Risque lié à la transmission des parts

En vertu de l'article 11 des statuts, tout coopérateur peut céder ses parts à un coopérateur existant ou à un nouveau coopérateur, à condition que celui-ci soit admis par le conseil d'administration selon l'article 8 des statuts, comme tout nouveau coopérateur.

Article 11 des statuts :
11.1. Les parts sont librement cessibles aux coopérateurs de même catégorie, moyennant information préalable du conseil d'administration.
11.2. Les parts sont librement cessibles aux tiers, après admission par le conseil d'administration conformément à l'article 8.

Article 8 des statuts :
« 8.1. Sont coopérateurs :
- les fondateurs,
- toute personne souscriptrice selon les conditions prévues aux présentes.
8.2. Pour devenir et rester coopérateur de la coopérative, il faut :
a) remplir les conditions relatives à la catégorie de part que l'on souhaite souscrire ;
b) adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, au règlement d'ordre intérieur ;
c) avoir souscrit et libéré une ou plusieurs parts sociales comme coopérateur de sa catégorie, selon les prescriptions énoncées par le conseil d'administration ;
d) avoir adressé une demande d'admission au conseil d'administration ;
e) être admis par le conseil d'administration.
8.3. La demande d'admission est adressée au conseil d'administration. Elle indique :
a) les coordonnées du futur coopérateur :
b) les caractéristiques et motivations du futur coopérateur ;
c) la catégorie de parts qu'il souhaite souscrire ;
d) le nombre de parts qu'il souhaite souscrire ;
e) le cas échéant, s'il souhaite entrer dans la catégorie B et qu'il fait partie d'un « groupe local », le projet auquel il dédie autant que possible ses parts, conformément à l'article 9.
8.4. Toute admission est acceptée et communiquée dans les trois mois de la demande, sauf si le conseil d'administration constate que la personne ne remplit pas les critères établis pour la catégorie de parts pour laquelle elle a souscrit. Le conseil d'administration motive sa décision.
8.5. Il envisage en réunion toutes les demandes d'admission qui lui sont transmises. La décision d'une nouvelle admission doit se faire à l'unanimité des administrateurs présents. En cas de refus d'une demande d'admission par le conseil d'administration, toutes les sommes déjà versées par le candidat coopérateur lui sont remboursées dans les plus brefs délais. »

Toute cession de parts doit être communiquée préalablement au conseil d'administration.
Il n'y a donc pas de risque d'accumulation cachée de voix (du fait de la règle « un coopérateur = 1 voix ») ou d'entrée cachée de personnes non approuvées par le conseil d'administration.

- Risque lié aux dividendes futurs

La politique d'affectation des bénéfices de la coopérative est définie par l'article 33 des statuts qui se lit comme suit :
« 33.1. Étant donné sa finalité sociale et en particulier la libération des terres de la spéculation foncière, la coopérative favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.
33.2. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice patrimonial limité.
33.3. Si un bénéfice patrimonial est généré conformément au bilan et à l'article 429 du Code des sociétés, cinq pour cent (5 %) de ce bénéfice doit être affecté à la réserve légale selon les prescriptions de la loi (ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légal a atteint le dixième de la part fixe du capital social).
33.4. L'assemblée générale décide de l'affectation du surplus :

- soit au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social;
- soit à la distribution d'un dividende appliqué au montant des parts de catégorie B, et subsidiairement A, le taux de ce dividende étant fixé par l'assemblée générale et ne pouvant en aucun cas excéder celui fixé conformément à l'arrêté royal du huit janvier mil neuf cent soixante-deux (8 janvier 1962) fixant les conditions d'agréation de groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives pour le Conseil National de la Coopération. Le cas échéant, le solde est versé au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social.
33.5. Aucun dividende n'est accordé aux parts de catégorie A que subsidiairement aux parts de catégorie B. »

Autrement dit, la décision d'octroyer des dividendes appartient à l'assemblée générale. Si la coopérative réalise des bénéfices, elle affecte au moins 5 % de ce bénéfice à la réserve légale.
A noter que cette disposition statutaire n'est plus conforme au nouveau CSA. Les statuts seront adaptés pour intégrer cette nouvelle législation.
Ensuite, l'assemblée générale peut décider d'affecter le surplus à la constitution d'un fonds de réserve ou de distribuer un dividende aux coopérateurs, celui-ci ne pouvant pas être supérieur à celui fixé par l'arrêté royal sus-mentionné, c'est-à-dire actuellement 6 %.

S'il devait y avoir un dividende :
- celui-ci serait exprimé en pourcentage de la valeur de la part.
- celui-ci serait calculé au prorata, en rapport avec le nombre de jours calendrier effectifs lorsqu'un investisseur souscrit à une part en cours d'exercice.
- celui-ci serait calculé une fois par an, après l'assemblée générale.
- chaque coopérateur serait informé par courrier (ou par email s'il a donné son accord) du montant qui lui est dû. L'investisseur pourrait demander que le dividende lui soit, à son choix, soit versé sur un compte qu'il aura désigné, soit transformé en part (en complétant le montant si nécessaire), soit transformé en don à une association, soit mis en réserve (qui serait l'option retenue par défaut).

Toutefois, nous tenons à informer clairement nos actuels et futurs coopérateurs par rapport à cette question tant il est clair que la réalité économique du modèle (capital mobilisé particulièrement élevé pour les acquisitions, par rapport aux rentrées générées par la mise à disposition des terres aux agriculteurs), malgré l'adoption de règles comptables permettant de présenter un bilan à l'équilibre (activation des frais accessoires sans réduction de valeur) oblige à constater que la finalité sociale de la coopérative <u>ne permettra pas de générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende</u>. Même l'inflation pourra difficilement être couverte.

- Risque lié à l'absence de protection légale des dépôts

Les parts faisant l'objet de la présente offre ne bénéficient pas de la garantie du Fonds de protection des dépôts et instruments financiers prévu par l'arrêté royal du 10/10/2011. Les coopérateurs-investisseurs ne pourront donc pas faire appel à ce Fonds en cas d'insolvabilité de Terre-en-vue SC.

Par contre, dans le cas extrême d'une faillite (risque particulièrement limité vu l'absence actuelle d'endettement bancaire), de dette fournisseur ou de dette sociale, les terres acquises restent la garantir principale pour les coopérateurs.

- Risque lié à une modification de la législation fiscale

Terre-en-vue SC ne peut exclure que d'éventuelles modifications du cadre légal auquel elle est soumise aient des conséquences négatives sur ses activités, son existence et/ou développement.

Ainsi, les modifications réglementaires relatives au statut des sociétés coopératives agréées, y compris le statut fiscal des parts, peuvent, par exemple, influencer le fonctionnement de Terre-en-vue SC et l'attrait financier de ses parts pour les coopérateurs-investisseurs.

Une autre modification fiscale qui pourrait affecter la coopérative serait une révision du précompte immobilier.

1.2. Risques propres à Terre-en-vue et son secteur d'activité

La réalisation de l'objet social de Terre-en-vue SC présente un certain nombre de risques. La politique d'investissement et l'organisation de Terre-en-vue SC sont conçues pour réduire ces risques au maximum sans toutefois pouvoir les éliminer totalement.

- Risque de générer des rentrées limitées

La coopérative ne pourra probablement pas générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende financier. Ceci non seulement est dû à sa finalité sociale, mais bien plus encore, à son activité et à la réalité des terres agricoles, qui mobilisent un capital très important pour chaque acquisition tout en générant des rentrées très limitées (loyers), abordables pour les agriculteurs que la coopérative a pour but de soutenir.

Par conséquent, nous invitons nos actuels et futurs coopérateurs à penser différemment.
L'épargne confiée à la coopérative ne doit pas l'être dans un but de rendement, mais dans un objectif de préservation des terres nourricières et de soutien au développement d'une agriculture durable, base d'un système alimentaire sain et accessible.

Vu le système inflationniste dans le cadre duquel la coopérative agit (objectif d'inflation inférieure à 2%/an fixé pour la BCE), il est possible que les parts perdent de la valeur entre le moment de la souscription et le moment du remboursement suite à l'inflation (bien que gardant une valeur faciale fixe). Nous invitons les coopérateurs à considérer la transformation de cette moins-value financière (assez limitée aux niveaux d'inflation actuels) en plus-value sociale et environnementale, au bénéfice de toute la société.

Les bénéfices générés par la coopérative grâce aux investisseurs sont :
- **environnementaux** (préservation de la vie du sol, de la biodiversité, de la qualité des eaux et de l'air, etc)
- **socio-économiques** (production d'aliments de qualité et diversifiés, accessibilité à bon prix à ces produits, préservation et création d'emploi local, revalorisation du métier d'agriculteur, renforcement de l'économie locale autours des fermes, avec les fournisseurs et les clients, etc)
- **et humains** (renforcement des solidarités locales, création et renforcement de liens sociaux entre coopérateurs par l'organisation par les fermes de repas gourmands (et gourmets!) et autres activités réjouissantes, etc).
Ces dividendes sont donc apportés soit à la collectivité en général soit directement aux coopérateurs en particulier mais sous une forme non monétisable.

Nous encourageons également nos coopérateurs à considérer les mécanismes financiers de manière systémique : si la coopérative souhaitait distribuer un dividende à ses coopérateurs, elle devrait augmenter les loyers, laquelle augmentation serait forcément répercutée par les agriculteurs sur le prix des produits alimentaires vendus, lesquels deviendraient plus difficiles d'accès au plus grand

nombre et en particulier aux coopérateurs qui se fournissent à la ferme, ce qui n'est forcément pas l'objectif.

- Risque bancaire

Du fait même de son activité, Terre-en-vue SC réunit des capitaux importants en prévision d'achat futurs de biens immobiliers. Dans l'attente, elle place ces capitaux sur un compte d'épargne ouvert auprès de Triodos Banque. Elles sont donc soumises au risque de faillite de cette institution.

Celle-ci a justement été choisie par le Conseil d'Administration sur base de critères éthiques (cohérence avec son objet social) et de critères de risques limités de faillite.

- Risque lié à la liquidité

Le risque lié à la liquidité concerne la capacité de payer les frais et dettes à l'échéance.

Terre-en-vue SC a actuellement une bonne position en termes de liquidité et fera tout pour la maintenir.

En effet, disposant de capitaux particulièrement importants sous la forme d'une trésorerie placée sur un compte épargne (voir le titre « risque bancaire » ci-dessus), elle fait face à des frais extrêmement limités en général (les frais de publication au Moniteur belge et de dépôt des comptes à la BNB, le précompte immobilier, les cotisations INASTI et l'assurance des administrateurs et les frais exceptionnels tels que les frais de géomètre) sauf lorsqu'elle se porte acquéreuse de biens immobiliers agricoles. Dans ce dernier cas, la coopérative s'est donné comme règle qu'elle ne s'engageait dans la signature d'un compromis d'achat que si elle disposait de la liquidité nécessaire à une telle acquisition.

A noter toutefois que l'investissement immobilier dans les terres agricoles est par définition peu liquide. Si la coopérative se trouvait donc dans l'obligation de récupérer des liquidités en vendant des terres (ce qu'elle s'est interdit de faire pour raison spéculative, selon ses statuts), cela nécessiterait nécessairement un certain délai, ce qui pourrait comporter un certain risque.

- Risque lié à la solvabilité

Le risque lié à la solvabilité concerne l'équilibre, à long terme, du compte de résultats (les rentrées permettent de compenser les sorties, voire de générer un bénéfice).

Terre-en-vue SC a actuellement une bonne position en termes de solvabilité et fera tout pour la maintenir.

En effet, les frais les plus importants liés à son activité sont les frais accessoires aux acquisitions (frais de notaire et droits d'enregistrement). Cependant, ces frais n'apparaissent pas dans les comptes de résultats car en vertu des règles comptables (article 36 de l'arrêté royal d'exécution du code des sociétés), ces frais font partie intégrante du prix d'acquisition mentionné à l'actif. En outre, ils ne font pas l'objet d'une réduction de valeur sauf en cas de moins-value ou dépréciation durable.

Les seuls frais apparaissant dans le compte de résultats sont :
- les frais fixes : cotisation obligatoire à l'institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants (INASTI), publication annuelle au moniteur belge (changement d'administrateurs), dépôt des comptes annuels à la Banque Nationale de Belgique ;
- et les frais variables : charges financières, précomptes immobiliers et autres frais relatifs aux

acquisitions.

En principe, les frais fixes devraient toujours pouvoir être couverts par les rentrées locatives, car au fur et à mesure de l'augmentation du nombre d'hectares mis à disposition, les rentrées devraient augmenter par rapport aux frais fixes.

- Risque lié à la réputation

Terre-en-vue SC ne peut exclure qu'un changement de réputation qui lui est actuellement acquise puisse avoir un impact sur ses perspectives, notamment par des diminutions de rentrées de coopérateurs ou des retraits trop nombreux.

Afin de minimiser ce risque, Terre-en-vue SC s'engage à un maximum de transparence à l'égard de ses investisseurs. Ainsi, tout coopérateur-investisseur est préalablement informé des conditions de l'offre de souscription (notamment la politique de dividende et de retrait). Ensuite, toute coopérateur-investisseur est régulièrement informé de l'évolution des projets et ainsi, de l'usage qui est fait de son argent, par le biais de la newsletter mensuelle et du site internet. Les comptes annuels sont présentés dans le rapport d'activités et lors de l'assemblée générale à laquelle tous les coopérateurs-investisseurs sont invités à participer.

- Risque débiteur

Il s'agit du risque de non-paiement du loyer par les personnes (physiques ou morales) à qui les terres sont louées, lié à des difficultés financières (passagères ou non), ou à un manque de suivi, ou à un arrêt de l'activité.
La coopérative tente de limiter ce risque au maximum grâce au suivi des projets et à leur renforcement avec le soutien des groupes locaux (aide à la production et récolte via des chantiers à la ferme, aide à la commercialisation des produits via la constitution de groupe d'achat et le développement de la vente à la ferme).
En cas d'arrêt d'activité, la coopérative publiera un appel à projets pour une nouvelle utilisation des terres, conforme à sa philosophie.

- Risque de dépendance vis-à-vis de personnes à responsabilité clés

La situation où des personnes exerçant des fonctions clés au sein de Terre-en-vue SC viendraient à quitter la coopérative sans qu'on ne puisse prévoir leur remplacement immédiat, pourrait avoir un impact négatif à court et moyen terme sur son développement et sur ses résultats.

Afin de minimiser ce risque, Terre-en-vue SC a obtenu un soutien de la Fondation Roi Baudouin (Fonds Venture Philanthropy) pour travailler à sa gouvernance interne.
Sont notamment mis en place :
- un manuel de procédure d'utilisation du site internet, afin de pouvoir transmettre à d'autres personnes la prise en charge de différentes tâches liées à la gestion du site (dont notamment la gestion du registre des parts sociales).
- l'archivage des dossiers au moyen d'un dropbox professionnel, accessible à l'équipe et selon une procédure interne rigoureuse. De cette manière, chacun est en mesure de reprendre ou poursuivre facilement un dossier.
- des réunions d'équipe régulières et une répartition claire des différentes tâches permettant de transmettre les informations et de faciliter la transmission éventuelle des dossiers, à court, moyen ou long terme.

- Risques liés à l’interdépendance des entités du mouvement Terre-en-vue

Terre-en-vue SC a confié à l'ASBL Terre-en-vue, selon un contrat de service, la mission d'accompagner les projets à différents stades de leur évolution :
- en amont de l'intervention par la coopérative (préparation et présentation du dossier)
- en vue d'une acquisition par la coopérative (soutien dans la communication, la constitution du groupe local et l'appel à l'épargne)
- en aval d'une acquisition (suivi du projet et du groupe local).

Les revenus de l'ASBL Terre-en-vue proviennent majoritairement de fonds publics pour les missions sociales exercées.

Actuellement, l'ASBL Terre-en-vue est principalement financée comme suit (budget 2022):
1) Par des subsides et marchés publics (65%) :
- Ministère wallon de la ruralité: 54.000€/an
- Ministère wallon de l'économie : 54.000€/an
- Ministère de l'emploi (points APE) : 145.000€/an
- Région bruxelloise : 70.000€/an.
- Marchés publics : 32.000€/an.
Les subsides ont été confirmés jusqu’en 2024.
2) Par des fonds propres que l’ASBL développe de plus en plus via (budget 2022) :
- des soutiens de fondations privées (Porticus et QiGreen) : 170.000€ (20%)
- les cotisation des membres, les dons effectués sur le fonds « Les amis de Terre-en-vue » logé à la Fondation Roi Baudouin permettant aux donateurs de bénéficier d’une réduction fiscale et les dons effectués à la fondation Terre-en-vue pour soutien à l’équipe : 137.500€ (15%).

L'arrêt des missions sociales confiées par Terre-en-vue SC à l'ASBL Terre-en-vue est susceptible d’affecter le développement de la coopérative en diminuant la recherche de nouveaux projets à soutenir, ainsi que la gestion et la communication qui y sont liées, en l’obligeant dès lors à rechercher d’autres sources de financement pour assumer ses missions.

Toutefois, la diminution possible des activités de l'ASBL Terre-en-vue n'empêchera pas Terre-en-vue SC de continuer à gérer le patrimoine constitué (gestion des registres et des terres acquises), ce qui constituera éventuellement une tâche qui pourrait, en dernier recours, être pris en charge par un bénévole, sous la responsabilité du conseil d'administration.

- Risque de dépendance vis-à-vis de fournisseur de service

Terre-en-vue SC a développé un intranet lui permettant de gérer les prises de parts (registre des coopérateurs et souscriptions) de la manière la plus efficace possible.

La coopérative est donc dépendante de l'équipe d'informaticiens qui a développé cet intranet (Actic ASBL). Elle a toutefois veillé à limiter ce risque en exigeant que le code utilisé puisse être facilement repris par une autre équipe.

Par ailleurs, le registre est sauvegardé après chaque conseil d'administration, sur deux ordinateurs ainsi que sur « dropbox », un système de sauvegarde des données en ligne. Il est aussi imprimé tous les mois sur papier et conservé au siège social.

- Risque opérationnel

Malgré une attention toute particulière portée à ce risque, malgré l'existence et la mise à jour de procédures, Terre-en-vue SC est exposée à plusieurs types de risques opérationnels.

Il peut s'agir de fraude ou d'autres activités criminelles (tant externes qu'internes), de dysfonctionnement des processus ou procédures, de pannes ou d'indisponibilité des systèmes, d'erreurs humaines, etc...

De tels événements peuvent engendrer des pertes financières ou porter préjudice à la réputation de Terre-en-vue SC.

Afin de se prémunir de toute malversation financière et de tout détournement de fonds, la coopérative ne peut être valablement représentée vis-à-vis des tiers (par exemple, pour la signature d'un acte) que par 3 administrateurs agissant conjointement ou par un mandataire *ad hoc* délégué par le conseil d'administration pour les actes qu'il désigne (article 28.4. des statuts). Le mandat doit être établi par acte notarié.

Par ailleurs, deux administrateurs détiennent un accès direct aux comptes de la coopérative et peuvent voir évoluer régulièrement la situation (au minimum une fois par mois lors de la réunion mensuelle du conseil d'administration).

Jusqu'à présent, Terre-en-vue SC n'a jamais connu de cas de malversations financières.

- Risque de dépendance vis-à-vis de certains investisseurs

Les investisseurs, lors de leur souscription aux parts de Terre-en-vue SC, prennent en compte le fait que Terre-en-vue SC, étant donné sa finalité sociale, n'a pas pour objectif la maximisation du profit. Dans le cas où l'intérêt des investisseurs dans les parts ne cesserait de diminuer, ou que des coopérateurs importants décideraient de diminuer leur participation, la situation de la coopérative pourrait être bloquée si aucun coopérateur ne peut être trouvé pour la reprise des parts sortantes (article 12 des statuts).

Ce risque est toutefois limité par deux mesures :
1) l'augmentation de capital en continu, principalement liée aux appels à l'épargne autour des projets (plus de 34.000€ sont entrés en moyenne par mois dans la coopérative entre 2017 et 2021).
2) la fondation Terre-en-vue qui a notamment pour objectif de créer un fonds de réserve permettant de reprendre les parts de coopérateurs sortants qui n'ont pas trouvé de repreneur.
Or, au 31/12/2021, la Fondation détient un tiers des apports de la coopérative.

- Risque lié aux évolutions politiques et juridiques

Terre-en-vue SC fonctionne dans le cadre actuel de la politique foncière belge et spécialement wallonne (de nombreuses compétences ayant encore récemment été régionalisées).

Une tentative de renforcement de cette politique a récemment été lancée par l'adoption du code wallon de l'agriculture en mars 2014, qui visait notamment à constituer une banque foncière wallonne. La constitution d'une telle banque foncière pourrait influencer les activités de Terre-en-vue SC dans la mesure où elles pourraient se retrouver en concurrence. Le fonctionnement ne serait

toutefois pas identique, étant donné que la banque foncière wallonne aurait pour objectif d'acquérir les terres pour les revendre ensuite, dans l'idée de fluidifier et orienter le marché. Il ne s'agit par pour elle de rester propriétaire à long terme. Il convient par ailleurs de souligner que faute de moyen humain et financier, la banque foncière wallonne n'a pas encore vu le jour.

Par ailleurs, Terre-en-vue SC s'est développée en tenant compte du cadre juridique actuel encadrant la location des terres agricoles, à savoir la loi sur le bail à ferme. Cette loi n'est pas tout à fait adaptée à la philosophie de Terre-en-vue pour deux raisons principales : le droit de location peut facilement être transmis par le preneur et le principe de la liberté de culture ne permet pas au propriétaire d'imposer des clauses environnementales.

Pour éviter de s'enfermer dans un cadre juridique qui ne correspondait pas à sa philosophie, Terre-en-vue a dès lors développé deux outils juridiques spécifiques :
- la servitude environnementale, qui reprend 10 clauses insérées directement dans l'acte de propriété
- un contrat de mise à disposition de terres agricoles dont les principes sont les suivants : Le contrat dure au moins toute la carrière de l'agriculteur. Il stipule une mise à disposition des terres selon les conditions correspondant aux principes de la coopérative, à savoir une agriculture nourricière, respectueuse de l'environnement et dont les produits sont vendus en circuits courts et locaux. L'agriculteur s'engage notamment a respecter les clauses stipulées dans la servitude environnementale. En échange, l'agriculteur s'engage à payer un loyer négocié, correspondant en principe au revenu cadastral des terres, multiplié par trois. Il est vérifié que le montant est abordable pour la viabilité du projet agricole et l'accessibilité des produits alimentaires qu'il génère.

A côté de ces innovations juridiques, Terre-en-vue SC a suivi de près la réforme de la loi sur le bail à ferme, afin que celle-ci puisse tenir compte des nouvelles tendances et notamment du développement de l'agriculture biologique. Cette réforme a abouti en fin de législature (avril 2019). Malheureusement, malgré la constitution d’une plate-forme associative reprenant 9 associations différentes (Terre-en-vue, CNCD 11.11.11, Natagora, Nature et Progrès, FIAN, FUGEA, IEW, UNAB, MAP), dont l’objectif était de permettre la conclusion de baux « agro-environnementaux », la réforme n’a pas été à la hauteur de nos espérances. Nous ne pouvons donc pas encore dire aujourd'hui comment un juge interpréterait les innovations juridiques adoptées par Terre-en-vue (servitude environnementale et contrat de mise à disposition).

- Risque propres aux entreprises dans lesquelles Terre-en-vue SC détient une participation

La coopérative Terre-en-vue détient actuellement :
- 2 parts constitutives (2 x 250€ soit 500€ au total) de la coopérative De Landgenoten, initiative similaire développant ses activités en Flandres.
- 2 parts (2 x 250€ soit 500€ au total) dans la coopérative Agricovert, une des organisations constituantes de Terre-en-vue qui a pour but de faciliter la commercialisation de produits agricoles et avec laquelle elle entretient des liens très étroits, notamment par le partage de bureaux situés à Gembloux (siège social).
- 1 part dans la coopérative « Credal » (1.000€), une des organisations constituantes de Terre-en-vue, qui a pour but de soutenir l’entrepreneuriat social via des prêts éthiques.
- 1 part dans la coopérative « Common Ground Brussels » (500€), une coopérative qui a pour but de rendre l’accès à la propriété du logement plus accessible en scindant la propriété du sol (qui devient un « bien commun ») de celle du bâti (responsabilité individuelle).

- 1 part dans la coopérative « maferme.be » (100€), une coopérative qui a eu pour but d'acquérir une ferme partagée à Enghien.
Ces 4 investissements représentent un montant minime (2.500€) par rapport à la totalité du patrimoine socialde la coopérative et permet d'établir des relations fortes avec ces deux partenaires importants.

A partir de 2016, afin de diversifier ses placements de trésorerie et de renforcer un autre partenariat important, la coopérative a investi pour 100.000€ de parts dans la coopérative Credal. En 2018, elle a décidé d'élever temporairement cette prise de parts à 200.000€ supplémentaires, portant le montant total à 300.000€ de parts dans la coopérative Credal. Entre-temps, selon ce qui avait été prévu, ces parts ont été remboursées en 2019. Dorénavant, Terre-en-vue détient 2 parts dans la coopérative Credal, s'élevant au total à 1.000€. Par ailleurs, elle a octroyé un prêt de 300.000€ à la coopérative Credal, pour une durée indéterminée, au taux d'intérêt de 0,15 % par an, remboursable à première demande, par tranche de 100.000€ par mois. En cas de faillite de la coopérative Credal, il se peut que Terre-en-vue SC perdent ces liquidités. Toutefois, les liens forts que Terre-en-vue entretient avec ce membre fondateur lui permettent de connaître précisément sa situation et sa santé financière, qui sont plus que rassurantes.

Par ailleurs, la coopérative place ses liquidités sur un compte épargne auprès de la Banque Triodos. Si la Banque Triodos devait un jour tomber en faillite, il se peut que Terre-en-vue SC perdent ces liquidités. Dans ce cas, la coopérative bénéficiera bien de la garantie des dépôts dont bénéficie la banque Triodos en vertu du droit néerlandais, mais cette garantie s'élève à un montant maximal de 100.000€. Une réflexion est en cours quant à la gestion des liquidités.

- Risque lié à l'étendue géographique

Terre-en-vue SC étend ses activités sur tout le territoire wallon. Elle développe déjà des projets tant à Ath qu'à Arlon ou à Liège.
Il se peut dès lors qu'il lui soit difficile d'assurer un suivi précis de chaque projet étant donné les distances géographiques, dont pourraient naître des risques financiers sur les rentrées et la gestion des terres.

C'est la raison pour laquelle Terre-en-vue SC tend à limiter ce risque par le développement d'un large réseau social et par la constitution de groupes locaux de coopérateurs fédérés autour de chaque ferme, lesquels peuvent assurer le suivi du projet et le rapportage vers Terre-en-vue SC.

De plus, Terre-en-vue SC a été créée au niveau régional précisément pour apporter une réponse au risque de revente des terres lorsqu'une dynamique locale autours d'une ferme périclite. En effet, si nous avions formé une coopérative autours de cette ferme uniquement, il est fort possible qu'un événement fort (abandon par l'agriculteur de son activité, scandale local, …) ou un amoindrissement progressif de la dynamique locale, oblige la coopérative à revendre ses terres afin de rembourser les coopérateurs sortants. Dans une coopérative d'ampleur régionale, l'affaiblissement d'une dynamique ou un mauvais coup peuvent être compensés par les dynamiques des autres groupes, et un nouveau projet pourra être impulsé sans qu'un risque de vente des terres ne l'hypothèque durant la délicate phase de transition.

1.3. Risques liés au marché et au secteur d'activités

- Risque lié au marché des terres agricoles

Le marché des terres agricoles présente les caractéristiques suivantes :
1) Marché limité, tant du point de vue de l'offre (à peine 1 % des terres vendues chaque année) que des acteurs concernés (principalement les agriculteurs)
2) Marché très peu transparent : aucune publicité de la vente n'est obligatoire, ce qui fait que seuls les avertis peuvent être au courant des ventes de terres. C'est pourquoi la plupart d'entre elles sont négociées au sein du secteur agricole.
3) Marché à la hausse :
Les terres sont vendues librement sur le marché des biens et services (c'est une marchandise comme une autre) et leur prix est surévalué par rapport à leur vocation nourricière.
Le prix moyen à l'hectare a été multiplié par 3 en 10 ans (entre 1995 et 2006, passant de près de 10.000€ à près de 30.000€)[1].
Depuis 2017, un observatoire foncier a été établi en Région wallonne. Dorénavant, toute vente de terre doit être notifiée à l'Administration par le notaire instrumentant. Selon le rapport 2021 de l'observatoire (relatif aux transactions 2020), le prix moyen à l'hectare est de 30.521€ pour des terres situées exclusivement en zone agricole.

Les caractéristiques du marché foncier amènent pour Terre-en-vue les difficultés et risques suivants :
- Étant donné les limites de ce marché et le peu de transparence, Terre-en-vue pourrait être confrontée à la difficulté de décrocher de nouvelles opportunités d'acquisition pour de nouveaux projets. Jusqu'à présent, ce sont principalement les agriculteurs qui ont déniché les opportunités et qui se sont présentés à la coopérative directement avec une opportunité d'acquisition. Dans le futur, il se pourrait que la coopérative soit amenée à acquérir des terres sans projet préalable, mais dans le but de les préserver et de mener un appel à projets pour les mettre à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans sa philosophie. Pour multiplier les opportunités, Terre-en-vue forme actuellement des ambassadeurs, qui ont une mission de « vigie » dans différentes régions, afin d'identifier les terres à vendre et de dénicher des opportunités d'acquisition.
- Étant donné le marché en hausse, Terre-en-vue se trouvera de plus en plus confrontée à la nécessité de réunir des sommes particulièrement élevées pour financer les acquisitions. Il se peut que cette difficulté freine son développement. C'est pourquoi Terre-en-vue défend, au niveau politique, une certaine régulation du marché des terres agricoles.
- Enfin, étant donné le caractère spéculatif actuel du marché des terres, il se peut qu'au fur et à mesure que Terre-en-vue réunit un certain capital et gagnera en notoriété, les vendeurs puissent demander un prix plus élevé en raison de l'intervention de la coopérative. Cela n'a pas encore été le cas jusqu'à présent, mais c'est une difficulté à laquelle notre correspondant flamand « De Landgenoten » a déjà été confrontée. La coopérative devra rester vigilante à éviter d'entrer dans ce jeu-là, qui serait contraire à sa mission.

- Risque lié à la concurrence

Concurrence au sein du secteur d'activité
Il existe assez peu d'acteur foncier en région wallonne. Nous identifions les acteurs suivants :

[1] Eurostat - Land prices and rents (2012) - http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=eng

1) les coopératives et associations locales (l'ASBL Chante Terre, la coopérative « Terres du Hayon », la coopérative « Terres de la Baillerie », la fondation Andartha...).
2) les organisations partenaires : la foncière française « Terre de Liens » et la coopérative flamande « De Landgenoten ».
3) les organisations publiques : la banque foncière wallonnes et les propriétaires publics (région wallonne, communes, CPAS et fabriques d'église).
4) les sociétés privées de gestion de terres agricoles telles qu'Agriland, SOGESA...
5) les sociétés immobilières privées, spécialisée dans la vente de terres agricoles, telles que « Comptoir foncier ».

Dès le départ, Terre-en-vue SC s'est positionnée comme complémentaire aux organisations existantes, en tentant de combler un manque identifié par les associations constituantes de la coopérative :
1) l'idée était de créer une structure qui pourrait agir sur l'ensemble du territoire liée à la Belgique francophone, plutôt que sur des projets ponctuels comme cela avait été le cas dans le passé pour les trois projets identifiés au point 1. De cette manière, on pourrait mutualiser les frais fixes et concentrer l'énergie nécessaire pour soutenir différents projets.
2) Terre-en-vue SC a été soutenue par la foncière « Terre de Liens », qui est d'ailleurs une des associations constituantes. De la même manière, Terre-en-vue SC a soutenu la constitution de la coopérative « De Landgenoten » en Flandres, en devenant elle-même cofondatrice. Ces deux partenaires-clés donnent à Terre-en-vue l'occasion de bénéficier d'une expérience importante (auprès de Terre de Liens) et d'échanges fructueux (avec De Landgenoten).
3) Terre-en-vue souhaite développer des partenariats forts avec les autorités publiques, car cela fait partie de sa vision quant à la gouvernance des biens communs. Terre-en-vue ne considère pas la banque foncière wallonne comme concurrente, mais comme complémentaire à son action : il se pourrait par exemple, que la banque foncière achète temporairement des terres ou des fermes, qu'elle revendrait ensuite à Terre-en-vue, de manière à laisser le temps à la coopérative de réunir l'épargne nécessaire à l'acquisition.
4) Les sociétés privées de gestion de terres agricoles (telles qu'Agriland ou SOGESA) se sont développées pour trouver une solution pour les propriétaires confrontés aux difficultés de la loi sur le bail à ferme (fermage limité, bail considéré comme perpétuel). Elles concluent des contrats de gestion avec les propriétaires pour gérer elles-mêmes ou mettre les terres à disposition d'agriculteurs et partagent les bénéfices avec les propriétaires. On pourrait dès lors voir une certaine concurrence avec Terre-en-vue, dans le cadre de sa mission de gestion de terres. Toutefois, Terre-en-vue se distingue nettement par sa philosophie (soutien aux agriculteurs, renforcement des liens humains, agroécologie, circuits de proximité, développement de l'économie agricole locale).
5) Les sociétés immobilières privées, telles que « Comptoir Foncier » sont des sociétés spécialisées dans la vente de biens immobiliers situés en zone rurale, dont les fermes et terres agricoles. Elles prennent en charge la vente des biens pour le compte de propriétaires-vendeurs (expertise concernant la valeur des biens, mise en vente, négociations, jusqu'à la signature du compromis de vente). Ces sociétés ne constituent pas de réels concurrents pour Terre-en-vue, car elles n'acquièrent pas elles-mêmes les biens. A terme, Terre-en-vue pourrait même établir des partenariats avec elles, pour être tenue au courant des biens mis en vente.

En conclusion, Terre-en-vue ne souffre pas directement d'une quelconque concurrence dans son secteur d'activité.

Concurrence dans le cadre de l'appel à l'épargne

Un regain d'intérêt pour le secteur coopératif implique actuellement la constitution de nombreuses coopératives dans les secteurs divers tels que les énergies renouvelables, l'alimentation, la construction ou les médias.
Cette multiplication a pour conséquence de multiplier les sollicitations du grand public à placer son épargne dans le secteur coopératif. Il peut en résulter une certaine concurrence entre coopératives. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'association Financité, a récemment mené une campagne de sensibilisation sur la thématique de l'investissement direct.
Terre-en-vue SC est consciente de ce risque de concurrence et veille à ne pas se positionner dans cette optique, notamment en conseillant aux coopérateurs de diversifier leurs investissements dans les différentes coopératives existantes, qui participent ensemble à la construction d'une économie plus résiliente.

PARTIE II. Informations concernant Terre-en-vue et les parts émises

A. Identité de l'émetteur

1° Données administratives

Terre-en-vue est une société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale de droit belge, dont le siège social est situé à 5030 Gembloux, Chaussée de Wavre n°37 (Belgique).
Terre-en-vue SCES agréée a été constituée le 21 mars 2012.
Elle est inscrite au registre des personnes morales sous le numéro BE 0845 451 604.
Le site internet est le suivant : www.terre-en-vue.be.

2° Description des activités

2.1. Historique
Terre-en-vue est né du Réseau de Soutien à l'Agriculture Paysanne (ReSAP), initié en 2010 par de nombreuses associations concernées par le développement d'une agriculture durable en Belgique.
En 2011, le ReSAP mandate un groupe de travail pour la mise en place d'outils de facilitation d'accès à la terre.
Inspiré par le mouvement français Terre de Liens et en collaboration avec le mouvement flamand Land-in-Zicht (duquel a émergé la coopérative De Landgenoten), le groupe de travail met en place trois structures juridiques pour faciliter l'accès au foncier, qui constituent ensemble le « Mouvement Terre en-vue ».

2.2. Structures juridiques
Le mouvement Terre-en-vue est composé de trois structures homonymes :
1. L'association sans but lucratif « Terre-en-vue ».
2. La coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale « Terre-en-vue ».
3. La fondation d'utilité publique « Terre-en-vue ».

Terre-en-vue SC attire l'attention des investisseurs sur les risques tels que décrits dans la présente note d'information. Ces risques sont relatifs à Terre-en-vue SCES agréée uniquement. Les investisseurs n'investissent pas dans l'ASBL ni dans la fondation. Les acquisitions de terre sont

effectuées par la coopérative et donc la mise à disposition de ces terres se font selon un contrat conclu entre la coopérative et les locataires.

Toutefois, les interactions entre les 3 structures peuvent avoir des répercussions sur l'investissement dans la coopérative. C'est pourquoi ces interactions sont précisément décrites dans ce document.

D'un point de vue financier :
- l'ASBL est principalement financée par les pouvoirs publics (65% de subsides et marchés publics selon le budget 2022) ainsi que par les dons, cotisations et soutiens de fondations privées (35% selon le budget 2022). Elle emploie actuellement 13 personnes (2022). L'ASBL prend en charge l'animation du mouvement : 1) soutien et accompagnement des projets ; 2) communication et création d'un réseau actif 3) recherche & développement et plaidoyer politique.
- la coopérative est exclusivement financée par les coopérateurs (capital social) et les revenus issus de la mise à disposition des terres. La coopérative est la seule structure qui acquiert des terres (par actes d'acquisition) et qui met les terres à disposition de porteurs de projets.
- la fondation est financée par les donateurs. Elle peut recevoir des dons en numéraire et en nature (biens mobiliers et immobiliers, terres agricoles). Les dons en numéraire sont soit versés à l'ASBL pour soutenir l'animation du mouvement, soit investis dans la coopérative sous forme de prises de parts. Dans ce cas, ils constituent notamment une réserve en vue de rembourser les coopérateurs qui souhaitent se retirer. Les terres agricoles sont mises à disposition de la coopérative, laquelle les loue aux porteurs de projets, de sorte qu'il n'y ait qu'une seule structure en contact direct avec les porteurs de projets.

2.3. Buts et valeurs de la coopérative

En vertu de l'article 3 des statuts :
« *3.1. la coopérative a pour but de faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs (au sens large) à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agroécologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général.*
3.2. Dans ce contexte, elle soutient l'agriculture paysanne et promeut la souveraineté alimentaire des populations. Elle encourage des modes de production assurant la fertilité des terres nourricières à long terme. Elle soutient des projets socialement, écologiquement et économiquement soutenables et pérennes, en veillant au respect de la terre, des paysages et à l'équilibre des écosystèmes. Elle tend à protéger la terre, qu'elle considère comme un « bien commun » dont nous sommes tous responsables.
3.3. La coopérative favorise la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre, afin de mieux rencontrer les besoins de chacun, tout en respectant leur autonomie, en particulier celle des agriculteurs.
3.4. Elle favorise la création de nouveaux modèles économiques et sociaux fondés sur la confiance mutuelle, la convivialité et l'autonomie locale, dans le cadre d'une solidarité régionale, nationale et internationale.
3.5. Elle crée des espaces d'échanges et de partage, afin de faire émerger des collaborations innovantes et multiples, en veillant à susciter la participation et l'implication des collectivités.
3.6. Elle met en place des formes d'usage qui libèrent la terre de la spéculation foncière.
3.7. Elle aide les citoyens à mieux connaître les réalités agricoles, en leur donnant la possibilité de s'informer, d'investir humainement et financièrement et de développer des projets à l'échelle locale, en collaboration et en relation directe avec les agriculteurs.
3.8. Les projets d'acquisition sont accompagnés et suivis par l'ASBL « Terre-en-vue », selon les procédures déterminées dans son règlement d'ordre intérieur. Dans ce contexte, l'ASBL lui prépare les dossiers. »

En résumé, le but de la coopérative consiste à préserver les terres agricoles nourricières de la spéculation financière et de la pollution et à en faciliter l'accès pour des agriculteurs qui développent un projet agricole durable, situé en Région wallonne ou bruxelloise.

Terre-en-vue permet ainsi de lutter contre la pauvreté et l'exclusion sociale des agriculteurs, en les libérant du poids de l'endettement et en recréant des liens sociaux et économiques forts et durables entre agriculteurs et consommateurs.

En outre, la coopérative est portée par les valeurs suivantes :
- **respect**, en particulier le respect et la valorisation du métier d'agriculteur, ces personnes qui prennent soin des terres et produisent de la nourriture de qualité accessibles à tous.
- **solidarité**, toute forme de solidarité entre producteur et 'mangeur' (pour ne pas dire 'consommateur'), entre villes et campagnes, entre projets soutenus par le mouvement et en particulier vis-à-vis personnes qui se trouvent exclues des réseaux d'agriculteurs actuels en raison des prix élevés des terres, de l'opacité des ventes de terres et de la fermeture des réseaux agricoles.
- **confiance**, en particulier confiance en l'avenir de l'agriculture et du système alimentaire, pour autant que les mobilisations citoyenne et politique soient fortes.
- **autonomie**, en particulier celle des agriculteurs et des groupes locaux, qui développent les projets de manière autonome et dans le respect de la cohérence du mouvement.
- **responsabilité**, en particulier celle de chacun-e d'entre nous par rapport aux biens communs que sont nos terres nourricières.

2.4. Activités

En vertu de l'article 3 de ses statuts :

« 3.9. La coopérative constitue un outil d'investissement citoyen et solidaire pour atteindre trois objectifs :

1) *pérenniser les unités agricoles respectueuses de la terre et les protéger à long terme de la spéculation foncière et des modes d'agriculture destructrice : elle acquiert des terres agricoles et le cas échéant, les bâtiments et les équipements agricoles incorporés à ces derniers;*
2) *favoriser l'installation et le maintien des agriculteurs qui se consacrent à des projets agroécologiques et d'agriculture paysanne : elle met les unités dont elle est propriétaire ou titulaire à disposition d'agriculteurs soutenus par des « groupes locaux », qui s'engagent à exercer une activité agricole assurant la fertilité des terres nourricières à long terme ;*
3) *favoriser la relocalisation de l'économie agricole : elle met en priorité les unités à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans des systèmes de circuits courts et de vente directe.*
   Dans ce contexte, la coopérative peut accomplir tous actes juridiques nécessaires à l'exercice de son activité que ce soit par l'acquisition, la cession ou la concession ou la prise en concession de droits réels ou personnels sur des immeubles ou encore de prérogatives de jouissance analogues.

3.10. La coopérative peut, dans le sens le plus large, exercer toute activité susceptible de favoriser la réalisation de sa finalité sociale et participer à une telle activité de quelque manière que ce soit. Elle peut recevoir les fonds nécessaires à ses activités, sous réserve des dispositions légales et réglementaires relatives à la protection de l'épargne publique. Dès sa quatrième année, elle peut emprunter les fonds nécessaires à ses activités et le cas échéant, constituer des sûretés.
3.11. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice financier limité, conformément à l'article 33 relatif à la répartition bénéficiaire. Elle favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.
3.12. Chaque année, l'organe d'administration fait rapport spécial sur la manière dont la coopérative a veillé à réaliser le but qu'elle s'est fixé. Ce rapport établit notamment que les dépenses relatives aux investissements, aux frais de fonctionnement et aux rémunérations sont conçues de façon à privilégier la réalisation du but social de la société. Ce rapport spécial est intégré au rapport de gestion.
3.13. En aucun cas, les terres acquises ne peuvent être revendues à des fins spéculatives. Les services de la coopérative sont réservés aux coopérateurs. »

L'activité principale de la coopérative consiste à acquérir des terres (identifiées et négociées par l'ASBL Terre-en-vue) et à les mettre à disposition d'agriculteurs porteurs d'un projet durable.

Concrètement, les acquisitions se déroulent de la manière suivante :

1. En amont d'une nouvelle acquisition, la coopérative fait appel aux services de l'ASBL Terre-en-vue pour faire connaître la démarche de Terre-en-vue auprès des agriculteurs et des propriétaires.

2. Suite à quoi, un agriculteur se présente sur proposition de l'ASBL Terre-en-vue, parce qu'il a besoin de terres agricoles pour lancer ou stabiliser son projet, il est sélectionné pour un premier accompagnement par l'ASBL. Une fiche-projet est rédigée, laquelle reprend les critères de sélection :
   - projet nourricier, respectueux de l'environnement et dont les produits sont vendus en circuits courts et locaux
   - projet à taille humaine, autonome, viable et transmissible
   - porté par un porteur de projet entour d'une communauté locale et d'un réseau social fort, ouvert au dialogue, qui a l'intention de développer son projet de manière professionnelle.

3. Quand une acquisition est envisagée, la coopérative sélectionne le projet sur base de la fiche-projet et de l'opportunité créée par l'acquisition. Elle vérifie que la terre offre un potentiel suffisant pour le projet soutenu et que le prix correspond au prix du marché local des terres agricoles (idéalement même négocié avec le vendeur à un prix situé en-dessous du marché) et n'est pas spéculatif.

4. Lorsque la coopérative accepte le projet d'acquisition, elle lance un appel à coopérateurs dédiés spécifiquement au projet. Une convention de collaboration est conclue avec l'agriculteur, laquelle reprend les engagements de chacun dans le cadre de la campagne de communication autour de l'appel à coopérateurs dédiés. Si possible, la coopérative signe une option d'achat avec le propriétaire, afin de l'engager à lui réserver le bien durant un délai déterminé avant la signature du compromis de vente.

5. Durant l'appel à coopérateurs dédiés, la somme correspondant aux parts dédiées est, autant que possible, réservée par la coopérative, tant que le projet d’acquisition n’a pas encore été réalisé (article 9 des statuts).

6. Si suffisamment d'épargne a été récoltée au niveau local et que la coopérative dispose des liquidités nécessaires, elle signe le compromis d'acquisition, selon les délais prévus avec le vendeur. Si cette acquisition ne peut se réaliser ou si elle a déjà rassemblé suffisamment de financement, le conseil d’administration en informe les coopérateurs concernés dans les plus brefs délais. Dans ce cas, le patrimoine correspondant peut être dédié à d’autres projets, dans le respect de la finalité sociale de la coopérative, à moins que les coopérateurs concernés n’expriment dans les trois mois de la notification, leur souhait de retirer le montant libéré ou le cas échéant, de sortir de la coopérative (article 9 des statuts).

7. L'acte d'acquisition est conclu dans les quatre mois de la signature du compromis. Ce délai est mis à profit pour compléter la somme déjà obtenue auparavant.

8. Lors de l'acquisition, une servitude agro-environnementale est insérée dans l'acte de propriété, laquelle reprend 10 clauses de respect de l'environnement. Ces clauses ont été élaborées en collaboration avec les agriculteurs impliqués dans le mouvement.

9. Après acquisition, un contrat de mise à disposition des terres est conclu avec l'agriculteur. Le contrat dure au moins toute la carrière de l'agriculteur.

Il stipule une mise à disposition des terres selon les conditions correspondant aux principes de la coopérative, à savoir une agriculture nourricière, respectueuse de l'environnement et dont les produits sont vendus en circuits courts et locaux.
L'agriculteur s'engage notamment a respecter les clauses stipulées dans la servitude environnementale.
En échange, l'agriculteur s'engage à payer un loyer négocié, correspondant en principe au revenu cadastral des terres, multiplié par trois. Il est vérifié que le montant est abordable pour la viabilité du projet agricole et l'accessibilité des produits alimentaires qu'il génère.

10. Le projet est suivi annuellement par la coopérative. Au moins une visite par an est organisée sur les terres mises à disposition, en collaboration avec l'agriculteur. Les coopérateurs qui ont dédié leurs parts au projet concerné sont invités à participer à la visite et au dialogue avec l'agriculteur sur l'évolution de sa ferme. En outre, chaque agriculteur s'engage à participer au minimum à une de ces visites annuelles chez un autre agriculteur soutenu par le mouvement Terre-en-vue.

11. En cas de non-respect des engagements, une médiation est entamée avec l'agriculteur. En ultime recours, le contrat peut être rompu. Un appel à projets permet alors de mettre la terre à disposition d'un autre agriculteur. Il en va de même si l'agriculteur décide d'arrêter son projet agricole.

12. Selon l'article 3.13 de ses statuts, la coopérative s'est engagée à ne pas revendre les terres à des fins spéculative.

2.5. Contexte : Secteur agricole

Le secteur agricole est essentiel à toute la population puisqu'il constitue la base du système alimentaire.

Cependant, ce secteur est actuellement confronté à de multiples crises :
- financières : augmentation du prix des intrants, diminution des prix des ventes, forte dépendance aux cours des marchés mondiaux...
- écologiques : pollution et appauvrissement des terres, diminution de la biodiversité, impact sur le paysage, fragilisation des animaux
- sociales : multiplication des situations d'endettement et drames familiaux (suicides), diminution de la qualité des produits, impact sur la santé de nos populations.

Ces crises sont traduites dans les chiffres. En Belgique, ces vingt dernières années, plus de 43 fermes ont disparu en moyenne par semaine et 59 agriculteurs ont arrêté de travailler, la part wallonne s'élevant à 14 fermes (deux par jour!) et 20 agriculteurs[2]. Ce sont principalement les petites fermes (moins de 50ha) qui souffrent de cette tendance, ce qui traduit une concentration des terres de plus en plus élevées au sein d'unités agricoles de plus en plus vastes. Autrement dit, le secteur se développe dans le cadre d'un modèle agro-industriel, encouragé par les politiques européennes et mondiales.

Or, ce modèle agro-industriel pose de nombreuses questions, dont notamment : Comment va-t-il continuer à nourrir les populations dans le futur, alors qu'il détruit à long terme la valeur nutritive des sols ? Comment peut-il produire une nourriture de qualité en se basant sur des produits chimiques dont il n'est pas démontré qu'ils ne sont pas nocifs pour la santé ? Comment permettra-t-

[2] www.statbel.be et « Chiffres clés de l'agriculture 2015 ».

il de conserver et de développer des connaissances sur nos terres nourricières, alors qu'il rend les agriculteurs de plus en plus dépendants de la technique et des conseils extérieurs ? Comment va-t-il se développer à long terme alors qu'il est de plus en plus dépendant du secteur bancaire, dont l'avenir n'est pas assuré ?

Ces questions ont encouragé de nombreuses personnes à penser autrement et à développer d'autres modèles agricoles : agriculture biologique, agroécologie, biodynamie, agroforesterie, permaculture, agriculture urbaine… Ainsi, l'on peut constater que le nombre de fermes agréées en BIO a été multiplié par 2,5 en l'espace de près de 10 ans (2008-2018) en Belgique et représente actuellement (2018), en Wallonie, 11 % de la superficie agricole utile.

Ces modèles sont prometteurs car ils permettent de développer des produits de qualité à destination des populations locales, ils sont plus résilients lorsqu'ils s'inscrivent dans des circuits de proximité, ils sont pourvoyeurs d'emplois et développent le tissu social et économique local.

De plus, ils répondent à la demande croissante en produits de qualité et de proximité, qui se traduit par le nombre croissant de paniers de légumes, de colis de viande, de magasins de proximité et de marchés fermiers, d'ateliers de cuisine en tous genres.

2.6. Contexte : le marché des terres agricoles

1) Marché des ventes

Terre-en-vue SC évolue sur le marché des terres agricoles, qui comporte les caractéristiques suivantes :

1) Marché très limité du point de vue de l'offre : les ventes de terres sont assez rares (1 % de la surface/an) et la surface affectée à l'activité agricole diminue (diminution de la SAU de 2.000ha/an en Wallonie).

2) Marché très limité du point de vue des acteurs : plus de 95% des acquéreurs sont des agriculteurs, qui représentent moins de 2 % de la population active.

3) Marché très peu transparent : aucune publicité de la vente n'est obligatoire, ce qui fait que seuls les avertis peuvent être au courant des ventes de terres. La plupart d'entre elles sont négociées au sein du secteur agricole.

4) Marché à la hausse :
Les terres sont vendues librement sur le marché des biens et services (c'est une marchandise comme une autre) et leur prix est surévalué par rapport à leur vocation nourricière.
Le prix moyen à l'hectare a été multiplié par 3 en 10 ans (entre 1995 et 2006, passant de près de 10.000€ à près de 30.000€)[3].
Depuis 2017, un observatoire foncier a été établi en Région wallonne. Dorénavant, toute vente de terre doit être notifiée à l'Administration par le notaire instrumentant. Selon le rapport de l'observatoire (rapport 2021, chiffres 2020), le prix moyen à l'hectare est de 30.521 €.

Par conséquent, on peut dire aujourd'hui que le prix des terres agricoles n'est plus en lien avec leur valeur agronomique (avec leur capacité de production). Autrement dit, qu'il est de plus en plus

[3] Eurostat - Land prices and rents (2012) - http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=apri_ap_aland&lang=eng

difficile aujourd'hui, de rembourser sur une carrière, le prix d'une terre par la vente des produits issus de cette terre.

Les facteurs qui influencent la pression foncière et font monter les prix sont les suivants :
- le caractère « libre » de la terre : les propriétaires estiment à 30 % la moins-value en cas d'occupation de la terre selon un bail à ferme[4]
- les aides européennes issue de la PAC (Politique Agricole Commune) qui sont liées à l'hectare
- la rareté des terres, qui influence très certainement le prix par le mécanisme de compétition qui a lieu entre agriculteurs
- l'extension permanente des exploitations et les recherches d'économie d'échelle, qui pousse à une course à l'hectare (seuil de persévérance, qui est le seuil à partir duquel le nombre de fermes augmente, est passé à 70ha)
- les contraintes environnementales, qui imposent un certain nombre d'hectares (taux de liaison au sol, PGDA – programme de gestion durable de l'azote, « verdissement » de la PAC – politique agricole commune)
- l'absence d'un mécanisme de régulation qui assurerait un contrôle des prix de ventes tel que cela se passe en France, via les « SAFER » (sociétés anonymes de droit public, lesquelles sont obligatoirement informées des ventes, qui disposent d'un droit de préemption avec une clause de révision du prix de vente si celui-ci devait se situer nettement au-dessus des tendances du marché).
- les caractéristiques des terres vendues : par exemple, les terres de cultures sont plus chères que les terres de pâture
- la pression urbanistique et spéculation sur le changement de plan de secteur
- la crise financière, qui a pour conséquence que les investisseurs considèrent la terre comme une valeur-refuge
- l'activité non agricole réalisée sur les terres agricoles, spécialement dans l'environnement urbain ou péri-urbain (exemple : pâture pour des manèges de chevaux).

Par conséquent, le marché des terres agricoles n'est plus accessible à une bonne partie des agriculteurs eux-mêmes, spécialement les jeunes et ceux qui mènent une exploitation à taille humaine.

2) Marché locatif

Le marché locatif des terres agricoles est actuellement réglementé par la loi sur le bail à ferme. Cette loi a été imaginée pour protéger le « fermier » (le locataire ou preneur) dans ses rapports avec son propriétaire (bailleur), afin de sécuriser et faciliter l'accès à son principal outil de travail, de lui donner la possibilité de développer librement son métier, de pouvoir facilement transmettre ses droits à ses héritiers (repreneur de la ferme).

Ces objectifs sont traduits dans les différentes mesures suivantes :
- **durée longue** : le bail à ferme a une durée de 9 ans, avec une prorogation automatique si le propriétaire ne donne pas congé. Le propriétaire ne peut donner congé au locataire que pour des raisons spécifiques et dans des délais et formes précises. De plus, les échanges de terres entre locataires et la transmission du bail sont facilités par la loi, spécialement pour les descendants.
- **liberté de culture** : le propriétaire ne peut rien imposer quant au mode de culture développé par le locataire. Ainsi, si le propriétaire souhaite que le locataire développe un projet BIO, il ne peut l'exiger juridiquement.
- **fermage limité** : le montant du fermage (prix de location) est limité par la loi. Tous les trois ans, des commissions de fermage (une par province), composées de 3 propriétaires et 3 locataires,

[4] www.ntf.be (Syndicat des propriétaires ruraux).

négocient le montant du coefficient de fermage sur base de la rentabilité moyenne des exploitations. Ce coefficient (actuellement entre 3,04 et 4,24) est multiplié par le revenu cadastral (non indexé) pour donner le montant du fermage. En moyenne sur la Wallonie, le fermage équivaut à ± **200€/ha/an**. Il varie selon les régions (Ardennes, Condroz, Hesbaye etc) et selon le type de terres (cultures ou prairies). Le fermage peut être majoré dans certains cas (ex : le bail de carrière).

Le bail à ferme a été réformé en 2019. En effet, les protections se retournaient contre ceux qu'elles étaient sensées soutenir car les propriétaires se sentaient dépossédés de leurs terres : vu la durée du bail, ils avaient l'impression d'un bail « éternel » ; vu la liberté de culture, ils ne pouvaient pas s'assurer de conserver la qualité des sols et vu le fermage limité, ils considéraient que le bail à ferme n'est pas assez rentable (spécialement vu le prix de vente des terres). De moins en moins de propriétaires acceptaient dès lors de mettre leurs terres en bail. Dorénavant, lorsqu'ils récupéraient leurs terres, les propriétaires choisissaient : soit de vendre ; soit de conclure un contrat précaire (contrat annuel dit «contrat de culture » ou contrat précaire et gratuit dit « contrat de commodat ») ; soit de faire gérer leurs terres pas des sociétés de gestion.
En outre, le bail à ferme offrait une telle protection qu'il est devenu une valeur en soi, qui se monnaie. Pour donner accès au bail à son successeur, le locataire « vend » son accès via le paiement d'un « chapeau », montant payé au noir par le nouveau successeur (jusqu'à 10.000€/ha dans certaines régions). Ce paiement entre ancien et nouveau locataire est considéré comme légal, mais constitue un frein pour les nouveaux qui entrent dans la profession et ne sont pas au courant des pratiques ou n'ont pas les moyens de payer un tel montant pour s'assurer un accès au bail.

La réforme a apporté quelques modifications pour trouver un meilleur équilibre :
1) Un encouragement fiscal : pour toute terre mise à bail de longue durée, les héritiers du propriétaire de cette terre bénéficient d'une réduction importante des droits de succession.
2) Une fin au bail : dorénavant, le bail ne se prolonge pas au-delà de 36 ans (4 renouvellements), il n'est donc plus « éternel ».
3) Quelques améliorations de la loi pour limiter les abus (sous-location, droit de préemption…)
4) Quelques possibilités ouvertes pour pouvoir conclure, dans une certaine limite, des clauses environnementales.

3° Actionnariat

3.1. Coopérateur de plus de 5 %

Hormis la fondation, aucun coopérateur ne détient actuellement plus de 5 % des parts sociales de catégorie B. De toute façon, la coopérative a adopté le principe « 1 personne = 1 voix » selon l'article 22.1 des statuts qui dispose : « *Chaque coopérateur a droit à une seule voix, quel que soit le nombre de ses parts* ».

3.2. Deux catégories de parts

Le montant unitaire d'une part est de 100€.
Les parts sont de 2 types :
- **les parts de catégorie A** sont les parts détenues par des associations et coopératives garantes de la philosophie du projet.
- **les parts de catégorie B** sont les parts détenues par des coopérateurs solidaires. Elles peuvent être dédiées à un projet précis ou dédiées à l'ensemble des projets (parts non dédiées).

Au 01/06/2022, les coopérateurs garants (21) sont :
1) 13 coopérateurs fondateurs :
- La société coopérative « Agricovert »
- L'ASBL « AVAP » (Association de valorisation de l'agriculture paysanne)
- La société coopérative « Crédal »
- L'ASBL « Entraide et Fraternité »
- L'ASBL « EPI » (École Paysanne Indépendante de Wallonie)
- L'ASBL « FUGEA » (Fédération Unie de groupements d'éleveurs et d'agriculteurs)
- L'ASBL « GRAPPE » (Groupe de Réflexion et d'Action Pour une Politique Écologique)
- L'ASBL « Le Début des Haricots – Sustainable Agriculture, Food and Ecology »
- L'ASBL « Oxfam-Solidarité »
- L'ASBL « Le Réseau des GASAP (Groupes d'Achat Solidaire de l'Agriculture - Paysanne)
- L'association de droit français « Terre de Liens »
- L'ASBL « Terre-en-vue »
- L'ASBL « Urbagora »
2) Le représentant du groupe local de Wavreille
3) 7 nouvelles associations qui a rejoint les coopérateurs fondateurs :
- L'ASBL Quinoa
- L'ASBL FIAN Belgium
- La Fondation Terre-en-vue
- L'ASBL « SOS Faim »
- L'ASBL SAW-B
- l'ASBL « le Crabe ».
- l'ASBL « Halle de Han ».

4° Opérations conclues entre Terre-en-vue et les personnes visées au 3°

Néant

5° Identité des membres de l'organe légal d'administration, des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière

1) Administration de la coopérative

La coopérative est gérée par son conseil d'administration, lequel est composé, depuis l'assemblée générale du 22 mai 2022 des personnes suivantes :

1) Etienne Brusselmans, banquier retraité : 1er mandat jusqu'en 2025
2) Roxane Huart, bio-ingénieur, travaille aux Facultés de Gembloux : 1er mandat jusqu'en 2025
3) Victoria Tosar, bio-ingénieur, travaille au CRA-W sur la filière bovine : 1er mandat jusqu'en 2025
4) Thierry Vard, bio-ingénieur, retraité de la commission européenne – DG Agri : 2eme mandat jusqu'en 2024, né le 29 novembre 1955 à Ixelles, domicilié rue Bémel n°91 à 1150 Woluwé-St-Pierre.
5) Sébastien Maes, agriculteur : 1er mandat jusqu'en 2023
6) Ho Chul Chantraine, agronome, travaille pour l'ASBL Manger Demain : 1er mandat jusqu'en 2023

La coopérative n'a pas d'employé. Elle délègue sa gestion à l'ASBL Terre-en-vue, au moyen d'un contrat de gestion.

La gestion administrative et financière de la coopérative est principalement supportée par François Leboutte, avec le soutien des administrateurs.

La gestion journalière de la coopérative est déléguée à 2 personnes, à savoir :
- Zoé Gallez, employée de l'ASBL Terre-en-vue.
- Mélanie Majcher, employée de l'ASBL Terre-en-vue.

2) Administration de l'ASBL

Afin d'assurer la cohérence entre les différentes structures juridiques du mouvement, le conseil d'administration de la coopérative se réunit en même temps que celui de l'ASBL, lequel est composé, depuis l'assemblée générale du 22 mai 2022 comme suit :
1) Céline Blanchard pour un 2eme mandat jusqu'en 2025, née le 12 décembre 1987 à Verviers, domiciliée rue Jean-Baptiste Cools n°23 à 4000 Liège
2) Xavier Tislair (ASBL-Fondation) : 1er mandat jusqu'en 2025
3) Thomas Moreau (ASBL-Fondation) : 1er mandat jusqu'en 2025
4) Sébastien Maes (ASBL-Coop) : 1er mandat jusqu'en 2025
5) Roxane Huart (ASBL-Coop) : 1er mandat jusqu'en 2025
6) Hélène Capocci (ASBL-Fondation) : 2eme mandat jusque 2024, née le 20 octobre 1991 à Verviers, domiciliée rue de l'Etat-Tiers n°36 à 4000 Liège
7) Ho Chul Chantraine (ASBL-coop) : 1er mandat jusqu'en 2023, né le 07 juillet 1976 à Séoul, domicili rue du Monceau, n° 5 à 5032 Mazy

Trois membres du conseil d'administration de la coopérative sont donc également membres du conseil d'administration de l'ASBL, à savoir :
- Roxane Huart
- Sébastien Maes
- Hélène Capocci.

L'objectif est de s'assurer que les conseils d'administration agissent de manière coordonnée.

La gestion journalière de l'ASBL est déléguée à 2 salariés de l'ASBL, à savoir :
- Zoé Gallez, employée de l'ASBL Terre-en-vue.
- Mélanie Majcher, employée de l'ASBL Terre-en-vue.

3) Administration de la fondation
La fondation a été constituée le 26 octobre 2015 par l'ASBL et la coopérative Terre-en-vue.

Elle est actuellement (juin 2022) gérée par un conseil d'administration composé de 5 personnes :
1) Hélène Capocci (2eme mandat jusqu'en 2025) : administrateur A (administrateur de l'ASBL), née le 20 octobre 1991 à Verviers, domiciliée rue de l'Etat Tiers n°36, 4000 Liège.
2) Thierry Vard (2eme mandat jusqu'en 2025) : administrateur B (administrateur de la coopérative), né le 29 novembre 1955 à Ixelles, domicilié rue Bémel n°91 à 1150 Woluwé-St-Pierre.
3) Victoria Tosar (1er mandat jusqu'en 2025) : admin B
4) Xavier Tislair (1er mandat jusqu'en 2025) : admin A
5) Thomas Moreau (1er mandat jusqu'en 2025) : admin A.

Le conseil d'administration de la fondation se réunit régulièrement pour développer un plan de communication et trancher sur l'utilisation des fonds.

6° Rémunérations

Le mandat des administrateurs est gratuit, tant pour la coopérative (article 26.2 des statuts) que pour l'ASBL (article 24.5 des statuts) et la fondation Terre-en-vue (article 12.6 des statuts).

Les délégués à la gestion journalière qui n'ont pas le statut d'administrateur mais bien salariés de l'ASBL Terre-en-vue sont rémunérés comme suit (total des rémunérations pour l'année 2021 – fiche 281.10) :
- Zoé Gallez : 24.166,92€ (net).
- Mélanie Majcher :

7° Condamnations

Néant.

8° Conflits d'intérêts

Un conflit d'intérêts une des personnes visées sous 3°, 4° ou 5° pourrait notamment émerger en cas :
- d'achat de terres appartenant à l'une de ces personnes
- d'acquisition au bénéfice d'une de ces personnes.

Dans ce cas, une procédure de retrait a été prévue afin que la personne concernée ne puisse pas participer à la décision.

9° Identité du commissaire

Etant donné que la coopérative n'en est pas légalement tenue, aucun commissaire n'a actuellement été nommé.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1° Mention concernant l'audition des comptes

Conformément à ses statuts et aux prescriptions légales, les comptes annuels relatifs à l'exercice 2020 et 2021 (voir annexe) n'ont pas été auditionnés par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

2° Fonds de roulement net

Terre-en-vue atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net est suffisant au regard des obligations sur les douze prochains mois.

3° Niveau des capitaux propres et de l'endettement

Le passif est uniquement composé du capital social et des dettes liées aux coopérateurs non encore admis au 31 décembre.

La coopérative n’a donc contracté aucune dette.

4° Changement significatif

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n’est survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note..

PARTIE III. Informations concernant l’offre

A. Description de l’offre

1° Montant maximal

Le montant total maximum prévu de l'augmentation de capital durant la période de souscription est de 999.900€.

2° Conditions de l’offre

Prix d’émission

L’offre porte sur l'émission de parts suivantes :
- **Parts garantes de catégorie A**, d'une valeur nominale de 100€/part.
- **Parts solidaires de catégorie B**, d'une valeur nominale de 100€/part.

Les parts doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription.
Les investisseurs doivent souscrire à au moins une part.
Il n’existe pas de limite au montant à concurrence duquel des parts peuvent être souscrites.

Conditions d’admission

Conformément à l’article 8 des statuts de Terre-en-vue SC, pour devenir et rester coopérateur, il faut:

a) remplir les conditions relatives à la catégorie de part que l’on souhaite souscrire;
b) adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, au règlement d’ordre intérieur ;
c) avoir souscrit et libéré une ou plusieurs parts sociales comme coopérateur de sa catégorie, selon les prescriptions énoncées par le conseil d'administration;
d) avoir adressé une demande d’admission au conseil d’administration ;
e) être admis par le conseil d’administration.

La demande d’admission est adressée au conseil d’administration. Elle indique :

a) les coordonnées du futur coopérateur :
b) les caractéristiques et motivations du futur coopérateur ;
c) la catégorie de parts qu’il souhaite souscrire ;
d) le nombre de parts qu’il souhaite souscrire ;
e) le cas échéant, s’il souhaite entrer dans la catégorie B et qu’il fait partie d’un « groupe local », le projet auquel il dédie autant que possible ses parts, conformément à l’article 9.

Toute admission est acceptée et communiquée dans les trois mois de la demande, sauf si le conseil d’administration constate que la personne ne remplit pas les critères établis pour la catégorie de parts pour laquelle elle a souscrit. Le conseil d’administration motive sa décision.

Il envisage en réunion toutes les demandes d'admission qui lui sont transmises. La décision d'une nouvelle admission doit se faire à l'unanimité des administrateurs présents. En cas de refus d'une demande d'admission par le conseil d'administration, toutes les sommes déjà versées par le candidat coopérateur lui sont remboursées dans les plus brefs délais, c'est-à-dire au maximum dans les quinze jours de la décision.

Modalités de souscription

La souscription aux parts, quelle que soit leur catégorie, se déroule directement et exclusivement chez Terre-en-vue SCES agréée : **www.terre-en-vue.be**

Pour tout nouvel investisseur, il convient :

1) de remplir un formulaire de demande de prise de parts.
Le formulaire est disponible sur le site internet de Terre-en-vue :
www.terre-en-vue.be/presentation/la-cooperative/article/formulaire-prendre-des-parts.
Dans ce formulaire, l'investisseur précisera ses coordonnées, ses motivations, son adhésion aux documents fondateurs de Terre-en-vue et indiquera le nombre de parts qu'il souhaite prendre ainsi que sa volonté ou non que ces parts soient dédiées à un projet précis.
Après soumission du formulaire en ligne, le candidat recevra un accusé de réception par email.

2) d'effectuer le versement correspondant.
Dès réception de l'accusé de réception, le candidat est invité à effectuer le versement correspondant à sa demande.
Quelques jours après son versement, le candidat recevra par mail, un accusé de réception précisant que sa demande sera soumise au conseil d'administration lors de sa prochaine réunion.

3) d'être admis par le conseil d'administration.
Le conseil d'administration se réunit mensuellement.
Il examine les demandes introduites avant sa réunion et décide d'admettre (ou non) les candidats-coopérateurs.
Dès qu'il a été admis, le coopérateur est inscrit dans le registre des coopérateurs et reçoit par mail, son certificat de parts, précisant le nombre de parts et le cas échéant, à quel projet elles sont affectées.
Selon l'article 8.5 des statuts, si le candidat-coopérateur n'est pas admis par le conseil d'administration, il récupère le versement effectué dans les plus brefs délais, c'est-à-dire dans un délai de maximum 15 jours après la décision prise par le conseil d'administration.

La procédure est identique pour les coopérateurs déjà admis, qui souhaitent souscrire de nouvelles parts.

3° Prix total des parts offertes

Ce prix correspond au montant maximal, soit 5.000.000€.

4° Calendrier de l’offre

Le 28 juin 2022, la présente note d’information a été transmise à la FSMA.

Cette date constitue le point de départ de la période de souscription.

Pendant toute cette période, les candidats investisseurs peuvent, de manière continue, souscrire des parts dans la mesure où le montant maximal de l'offre n'est pas atteint.

Sauf clôture anticipée de l'offre, celle-ci se termine un an plus tard, soit le 27 juin 2022

5° Frais à charge de l'investisseur

Il n'y pas de frais liés à la souscription des parts.

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Terre-en-vue SC lance la présente offre pour soutenir la croissance de son activité.
En effet, d'une part les demandes d'intervention de la part des porteurs de projets continuent d'affluer et d'autre part, Terre-en-vue SC est également sollicitée par des investisseurs soucieux de l'impact social que peut avoir leur argent.

Le capital social forme la base financière unique depuis laquelle Terre-en-vue SC réalise ses investissements sous forme d'acquisition de terres agricoles. Terre-en-vue SC est donc constamment à la recherche de capital additionnel afin de pouvoir répondre au mieux à ces demandes.

Terre-en-vue SC affectera les fonds provenant de l'augmentation de capital à la poursuite et au développement de son objet social, à savoir acquérir des terres agricoles en vue de les mettre à disposition de porteurs de projets agroécologiques.

Comme les parts sont proposées de manière continue aux investisseurs, il n'existe aucune estimation réaliste du montant net du produit de l'émission de parts et du nombre de nouvelles parts qui seront émises. Toutefois, le montant maximum de l'offre s'élève à 5.000.000€.

2° Détails du financement de l'investissement projeté

Etant donné que le patrimoine social forme la base financière unique depuis laquelle Terre-en-vue SC réalise ses investissements, les acquisitions de terres sont réalisées au fur et à mesure, en fonction des montants recueillis.

Par conséquent, le montant de l'offre sera suffisant.

3° Autres sources de financement

Néant.

PARTIE IV. Informations concernant les instruments de placement offerts

1° Nature et catégorie des instruments de placement

Les valeurs mobilières offertes, dans le cadre de la présente offre, sont des actions de deux catégories (article 6 des statuts):

Catégorie A: parts de coopérateurs ***garants*** de la finalité sociale, d'une valeur de cent (100,00) euros, susceptibles d'être souscrites par :

a) les structures associatives ou coopératives à finalité sociale qui ont dans leurs attributions une ou plusieurs missions entrant dans la finalité poursuivie par la coopérative ;
b) un mandataire par « groupe local » souscrivant une part collective au nom du groupement.

On entend par « groupe local », un groupement de droit ou de fait, agréé par la coopérative qui soutient un projet d'acquisition donné, associé à un ou plusieurs agriculteurs déterminés, dans le cadre de la finalité poursuivie par la coopérative. Un tel groupe est géré et organisé selon une convention-cadre, élaboré en collaboration avec l'ASBL « Terre-en-vue » et le conseil d'administration de la coopérative.

Tout coopérateur garant peut souscrire une ou plusieurs parts A et dispose d'une voix dans cette catégorie. Conformément à l'article 33, les parts de catégorie A ne donnent droit à un dividende que subsidiairement aux parts de catégorie B, le cas échéant, selon les modalités énoncées dans le règlement d'ordre intérieur.

Catégorie B: parts de coopérateurs ***solidaires*** pouvant procurer un bénéfice patrimonial limité ou un bénéfice patrimonial en nature, **d'une valeur de cent (100,00) euros**, susceptibles d'être souscrites par :

a) toutes les personnes qui souhaitent investir dans la coopérative, dans le respect de sa finalité. Ces personnes peuvent faire partie d'un « groupe local » et spécifier explicitement si ses parts sont dédiées, autant que possible, au projet porté par ce groupe local, conformément à l'article 9, sans préjudice au respect du Code des sociétés ;
b) les membres du personnel de la coopérative depuis plus de six mois qui le souhaitent.

Tout coopérateur solidaire peut souscrire une ou plusieurs parts B et dispose d'une voix dans cette catégorie.

Tout coopérateur doit adhérer aux statuts de la coopérative.

L'investisseur peut souscrire des parts de plusieurs catégories, pourvu qu'il remplisse les conditions requises.

Les parts doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription.

Les parts sont nominatives et dématérialisées. Seule Terre-en-vue SC est en charge des écritures nécessaires relatives à l'identification des parts.

2° Devise, dénomination et valeur de la part

Les coopérateurs sont remboursés à la valeur telle qu'elle résulte du bilan de l'année lors de laquelle le retrait a lieu et cette valeur ne peut être supérieure à la valeur de souscription de la part sociale.

Cette règle résulte de la finalité sociale de la coopérative Terre-en-vue et de son modèle économique très particulier qui se vit à très long terme (mobilisation de milliers d'euros pour une acquisition d'un hectare, pour une location à quelques centaines d'euros par hectare/an). Voir le point ci-dessous à ce sujet.

La coopérative a adopté des règles comptables qui lui permettent d'activer les frais accessoires (droit d'enregistrement + frais de notaire, soit entre 15 et 18 % de la valeur des terres) sans réduction de valeur. Ces règles lui permettent d'établir un bilan à l'équilibre et d'assurer un

remboursement des coopérateurs à la valeur de souscription, ni plus, ni moins, à tout le moins tant qu'aucune moins-value ne doive être actée sur le capital.

Toutefois, la coopérative s'engage à se conformer à son obligation légale d'acter des moins-values sur le capital, en cas de tendance à la baisse du marché des terres agricoles, constatée de manière globale, significative et durable (article 64§2 de l'arrêté royal d'exécution du code des sociétés).

Concrètement, elle s'engage à effectuer un sondage périodique du marché des terres agricoles. Ce sondage est effectué de la manière suivante :
Avant la mise en place d'un observatoire du foncier agricole, Terre-en-vue fonctionnait de la manière suivante :
1. Un sondage périodique du marché des terres agricoles se faisait tous les 5 ans via un sondage téléphonique auprès des notaires dans les régions dans lesquelles les terres ont été acquises.
2. Il était demandé à minimum 3 notaires par région concernée quel est le prix actuel des terres agricoles « similaires » à celles qui ont été acquises.
3. Les critères de similarités étaient les suivants :
- distinction terres de pâtures/terres de cultures
- proximité des villes/zone à bâtir
- surface des terres considérées.
4. Dans la comparaison des prix, il n'était pas tenu compte des frais accessoires payés par Terre-en-vue mais seulement du prix d'acquisition.
5. Le sondage était réalisé en vue d'effectuer une évaluation globale de la tendance du marché tous les 5 ans, sans tenir compte de chaque terre individuellement et même s'il y a des achats en continu (certaines terres auront été achetées depuis 5 ans, d'autres plus récemment).

Depuis que l'observatoire du foncier agricole a été mis en place, il n'est plus nécessaire d'effectuer le sondage auprès des notaires : Terre-en-vue se base directement sur l'évolution des prix constaté par le rapport de l'observatoire.

- S'il est est constaté que la tendance globale du marché reste **à la hausse ou *ex aequo***, c'est-à-dire que les prix sont supérieurs ou égaux à ceux initialement payés par Terre-en-vue scrl fs sans tenir compte des frais, aucune réduction de valeur n'est actée.

- 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 SCES agréée s'en réjouit, car cela signifie que les terres seront de plus en plus accessibles.
2. Terre-en-vue SCES agréée fait réaliser un 2eme 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 SCES agréée met en place un comité « agronomique » pour évaluer précisément la valeur des terres acquises par Terre-en-vue SCES agréée, en tenant compte notamment du taux d'humus et des clauses contenues dans la servitude environnementale.
4. Terre-en-vue SCES agréée vérifie si l'amélioration de la qualité des terres de Terre-en-vue SCES agréée permet de compenser la tendance sensible et durable du marché.
5. Si ce n'est pas le cas, Terre-en-vue SCES agréée fait acter une moins-value via une réduction de valeur qui tient compte de la nouvelle valeur du patrimoine de Terre-en-vue.

Dans ce cas extrême, il se peut que le conseil d'administration doive décider que les parts seront remboursées à une valeur moindre que la valeur nominale, correspondant à la valeur bilantaire.

3° Date d’échéance

Les parts doivent être souscrite avant la fin de la période d’offre (voir calendrier).

4° Rang des parts dans la structure du capital en cas d’insolvabilité

Les parts se situent au dernier rang en cas d’insolvabilité

5° Restriction au libre transfert des parts

Cession des parts
En vertu de l'article 11 des statuts, les parts sont librement cessibles aux coopérateurs de même catégorie, moyennant information préalable du conseil d’administration.
Les parts sont librement cessibles à des tiers (non coopérateurs), après admission par le conseil d’administration conformément à la procédure d'admission des nouveaux coopérateurs.

Retrait ou démission
En vertu de l'article 12, tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d’administration.

Concrètement, tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d’administration par communication écrite (électronique : cooperative@terre-en-vue.be ou papier : chaussée de Wavre 37 à 5030 Gembloux).

A l’exception des retraits prévus par l’article 9 (cas où le projet n'est finalement pas réalisé), **tout retrait ne peut se faire que si le remboursement qui en résulte n’a pas pour conséquence de diminuer le capital social** : le conseil d’administration ne peut donner son accord que pour autant que la ou les parts puissent être acquises par un ou plusieurs nouveaux ou anciens coopérateur(s). Tant que la ou les parts n’ont pas été totalement remboursée(s), le coopérateur conserve son droit de vote à l’assemblée générale et doit être pris en compte pour les quorums.

Le coopérateur qui souhaite se retirer a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait a été demandé. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.

La demande de retrait est immédiatement acceptée si elle a pour but de transformer l’investissement en apport à l’ASBL ou à la Fondation Terre-en-vue, pour autant qu’elle ne ramène pas le capital social en dessous de sa part fixe.

Comme expliqué ci-dessus, le coopérateur a droit au remboursement de sa part pour autant que ce remboursement ne diminue pas le capital social existant au moment du retrait. Le remboursement se fait à la valeur nominale, sauf dans le cas exceptionnel d'une moins-value devant être actée sur le capital social, liée à une baisse significative et durable du marché des terres agricoles.

Concrètement, le conseil d'administration, qui se réunit mensuellement sauf pendant les mois d'été, examine la demande de retrait lors de sa réunion. Si le coopérateur peut transmettre ses parts à un autre coopérateur ou à un candidat coopérateur qui entre dans les conditions pour le devenir, le

conseil d'administration approuve le retrait, qui s'apparente alors à une cession de parts. Si le coopérateur sortant ne peut proposer de candidat pour reprendre ses parts, le conseil d'administration examine s'il y a suffisamment de nouvelles prises de parts pour compenser le retrait, auquel cas le retrait est accepté. Si ce n'est pas le cas, le conseil d'administration autorise un remboursement partiel de la part jusqu'à ce que suffisamment d'entrées viennent compenser le retrait. L'acceptation du remboursement par le conseil d'administration dépend donc du montant initialement investi et des nouvelles rentrées qui peuvent le compenser. Dans tous les cas, à partir du moment où le conseil d'administration a admis le retrait, le remboursement est effectué dans la semaine qui suit cette décision.

Exclusion
En vertu de l'article 13 des statuts, un coopérateur peut être exclu de la coopérative, s'il commet des actes contraires à l'intérêt social, notamment s'il ne respecte plus les conditions d'admission dans la coopérative.

Le conseil d'administration notifie son intention motivée d'exclusion au coopérateur sous pli recommandé et l'invite à s'exprimer lors d'une réunion. Ce dernier peut émettre ses objections soit par écrit dans le mois de la réception de la notification, soit oralement lors de la réunion. Le conseil d'administration confirme ou infirme sa décision d'exclusion. Cette décision doit être prise à la majorité des deux tiers et notifiée au coopérateur par pli recommandé, dans le mois de la réunion ou dans le mois de la réception des objections écrites ou dans les deux mois de la première notification. Dès qu'un coopérateur est exclu, il ne peut plus participer à l'assemblée générale.

Le coopérateur exclu a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle l'exclusion a été prononcée. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.

De plus, tout remboursement ne peut se faire que s'il n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social et pour autant que les parts puissent être acquises par un ou plusieurs nouveaux ou anciens coopérateur(s).

Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion.

Décès
En cas de décès, de faillite, de déconfiture ou d'interdiction d'un coopérateur, ses héritiers, créanciers ou représentants légaux deviennent titulaires des parts.

Ils ne peuvent provoquer la liquidation de la coopérative, l'apposition de scellés, la liquidation ou le partage de l'avoir social.

Ils ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale tant qu'ils n'ont pas été formellement admis comme coopérateur par le conseil d'administration, conformément à l'article 8. Ils peuvent se retirer et obtenir remboursement de leurs parts, conformément à l'article 12.

En cas de propriété indivise d'une part, la coopérative a le droit de suspendre l'exercice des droits des héritiers ou des propriétaires indivis jusqu'à ce qu'une personne, agréée en qualité de coopérateur conformément aux statuts, soit désignée comme titulaire.

6° Taux d’intérêt annuel

Il n’y a pas d’intérêt sur les parts.

7° Politique de dividende

En vertu de l'article 33 des statuts :
« *33.1. Étant donné sa finalité sociale et en particulier la libération des terres de la spéculation foncière, la coopérative favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.*
33.2. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu’un bénéfice patrimonial limité.
33.3. Si un bénéfice patrimonial est généré conformément au bilan et à l’article 429 du Code des sociétés, cinq pour cent (5 %) de ce bénéfice doit être affecté à la réserve légale selon les prescriptions de la loi (ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légal a atteint le dixième de la part fixe du capital social).
33.4. L’assemblée générale décide de l’affectation du surplus :
- soit au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l’objet social ;
- soit à la distribution d’un dividende appliqué au montant des parts de catégorie B, et subsidiairement A, le taux de ce dividende étant fixé par l’assemblée générale et ne pouvant en aucun cas excéder celui fixé conformément à l'arrêté royal du huit janvier mil neuf cent soixante-deux (8 janvier 1962) fixant les conditions d'agréation de groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives pour le Conseil National de la Coopération. Le cas échéant, le solde est versé au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l’objet social. »

Autrement dit, la décision d'octroyer des dividendes appartient à l'assemblée générale.
Ensuite, l'assemblée générale peut décider d'affecter le surplus à la constitution d'un fonds de réserve ou de distribuer un dividende aux coopérateurs, celui-ci ne pouvant pas être supérieur à celui fixé par l'arrêté royal sus-mentionné, c'est-à-dire actuellement 6 %.

S'il devait y avoir un dividende :
- celui-ci serait exprimé en pourcentage de la valeur de la part.
- celui-ci serait calculé au prorata, en rapport avec le nombre de jours calendrier effectifs lorsqu'un investisseur souscrit à une part en cours d’exercice.
- celui-ci serait calculé une fois par an, après l’assemblée générale.
- chaque coopérateur serait informé par courrier ou par email du montant qui lui est dû. L’investisseur pourrait demander que le dividende lui soit, à son choix, soit versé sur un compte qu’il aura désigné, soit transformé en part (en complétant le montant si nécessaire), soit transformé en don à une association, soit mis en réserve (qui serait l’option retenue par défaut).

Toutefois, nous tenons à informer clairement nos actuels et futurs coopérateurs par rapport à cette question tant il est clair que la réalité économique du modèle (capital mobilisé particulièrement élevé pour les acquisitions, par rapport aux maigres rentrées générées par la mise à disposition des terres aux agriculteurs), malgré l'adoption de règles comptables permettant de présenter un bilan à l'équilibre (activation des frais accessoires sans réduction de valeur) oblige à constater que la coopérative <u>ne permettra pas de générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende</u>. Même l'inflation pourra difficilement être couverte.

Nous invitons nos actuels et futurs coopérateurs à penser autrement. La coopérative met tout en œuvre pour assurer le remboursement à la valeur nominale des coopérateurs souhaitant se retirer, mais elle ne peut s'engager à rémunérer les parts par des dividendes. L'épargne

confiée à la coopérative ne doit pas l'être dans un but de rendement, mais pour servir la cause qui consiste à préserver les terres nourricières et à développer une agriculture durable, base d'un système alimentaire sain et accessible.

Vu le système inflationniste dans le cadre duquel la coopérative agit, il est vrai que les parts perdent un peu de valeur entre le moment de la souscription et le moment éventuel du remboursement. Nous invitons les coopérateurs à considérer la transformation de cette moins-value financière (assez limitée si l'inflation continue à diminuer, inexistante si une déflation provient) en plus-value sociale et environnementale, au bénéfice de toute la société.

Nous encourageons également nos coopérateurs à considérer les mécanismes financiers de manière systémique: si la coopérative souhaitait distribuer un dividende à ses coopérateurs, elle devrait augmenter les loyers, laquelle augmentation serait forcément répercutée par les agriculteurs sur le prix des produits alimentaires vendus, lesquels deviendraient inaccessibles au plus grand nombre et en particulier aux coopérateurs qui se fournissent à la ferme, ce qui n'est pas forcément pas l'objectif.

PARTIE V. Autres informations (/.)

ANNEXES

[Jointes au présent document]
1. Comptes annuels 2020 tels que déposés à la BNB
2. Comptes annuels 2021 tels que déposés à la BNB
3. Règles d'évaluation approuvées au CA du 3 mai juin 2021
4. Statuts de la coopérative Terre-en-vue tels que modifiés à l'AG de mars 2016.

[Disponibles sur le site internet]
5. Comptes annuels 2012-2019.
6. Rapport d'activités 2012-2021.

COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **TERRE-EN-VUE SC**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Chaussée de Wavre N° : 37 Boîte :

Code postal : 5030 Commune : Gembloux

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise 0845.451.604

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

---

Ce dépôt concerne :

[X] les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 22-05-2022

[X] les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2021 au 31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2020 au 31-12-2020

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-cap 6.1.1, A-cap 6.2, A-cap 6.3, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 7, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

DENIS Colette
Foncourt 7
4260 Braives
BELGIQUE

BLANCHARD Céline
rue Jean-Baptiste Cools 23
4000 Liège
BELGIQUE

JASPAR Marie-Odile
rue Albert François de Maillen 5
5361 Mohiville
BELGIQUE

BOUTSEN Raphaël
rue de l'Église 19
6987 Rendeux
BELGIQUE

MAES Sébastien
rue des Déportés 67
5030 Gembloux
BELGIQUE

VARD Thierry
rue Bémel 91
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

A. La tenue des comptes de la société*,
B. L'établissement des comptes annuels*,
C. La vérification des comptes annuels et/ou
D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	**1.505**	
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**2.803.563**	**2.308.777**
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	**2.800.963**	**2.306.277**
Terrains et constructions		22	2.800.963	2.306.277
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	**2.600**	**2.500**
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**1.070.328**	**733.421**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**2.390**	**1.938**
Créances commerciales		40	2.063	1.657
Autres créances		41	327	281
Placements de trésorerie		50/53	**600.000**	**300.000**
Valeurs disponibles		54/58	**467.468**	**430.733**
Comptes de régularisation		490/1	**470**	**750**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**3.875.396**	**3.042.198**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**3.858.126**	**3.035.574**
Apport		10/11	**3.843.100**	**3.027.500**
Capital		10		
Capital souscrit		100		
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11	3.843.100	3.027.500
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	**400**	**400**
Réserves indisponibles		130/1	400	400
Réserve légale		130		
Réserves statutairement indisponibles		1311	400	400
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	**14.626**	**7.674**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**17.271**	**6.624**
Dettes à plus d'un an	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	**17.137**	**3.890**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	15.137	3.600
Fournisseurs		440/4	15.137	3.600
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	2.000	290
Comptes de régularisation		492/3	**134**	**2.734**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**3.875.396**	**3.042.198**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	12.190	3.932
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A	2.500	
Chiffre d'affaires			70	12.094	10.869
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	2.404	6.937
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	212	408
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation			640/8	5.390	4.338
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	**6.587**	**-814**
Produits financiers		6.4	75/76B		**935**
Produits financiers récurrents			75	446	935
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières		6.4	65/66B	**81**	**46**
Charges financières récurrentes			65	81	46
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	**6.952**	**75**
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	**6.952**	**75**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	**6.952**	**75**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**14.626**	**7.674**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	6.952	75
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	7.674	7.599
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	**14.626**	**7.674**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**2.306.685**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	494.891	
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**2.801.576**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8219		
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**408**
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	205	
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**613**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(22/27)	**2.800.963**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395P	**XXXXXXXXXX**	**2.500**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8365	100	
Cessions et retraits		8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8385		
Autres mutations	(+)/(-)	8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395		
Plus-values au terme de l'exercice		8455P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8415		
Acquises de tiers		8425		
Annulées		8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8445		
Plus-values au terme de l'exercice		8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8475		
Reprises		8485		
Acquises de tiers		8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(28)	**2.600**	

RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PERSONNEL			
Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	0	0
PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE			
Produits non récurrents	76		
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	2.500	
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Charges non récurrentes	66		
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		
Charges financières non récurrentes	(66B)		
RÉSULTATS FINANCIERS			
Intérêts portés à l'actif	6502		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

	Codes	Exercice
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	

	Exercice
MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS	

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

	Codes	Exercice
PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME		
Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées	9220	
Bases et méthodes de cette estimation		

	Exercice
NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN	
A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société	

	Exercice
AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)	
Emphytéose : Neerpede en 2018 (détail annexe 6.9)	0
Commodat : Jette en 2020 (détail annexe 6.9)	0
Commodat : Overijse en 2020 (détail annexe 6.9)	0
Commodat : Ramillies en 2020 (détail annexe 6.9)	0
Commodat : Overijse en 2021 (détail annexe 6.9)	0

RÈGLES D'ÉVALUATION

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 23 juin 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 <u>globale</u> 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 n'apporte aucun changement aux comptes et on informe simplement les coopérateurs.
- S'il est constaté que la tendance <u>globale</u> est <u>sensiblement</u> et <u>durablement</u> 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. 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 immobilisation 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 immobilisation 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 a 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'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 temporis[1], 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.

C. DENIS

T. VADD

RASSART

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

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Commentaire sur les chiffres 2019 :
Le nouveau format BNB pour les comptes des coopératives ("app") ne permet pas d'inscrire correctement les chiffres de haut de bilan du passif des comptes de l'exercice précédent (2019). Pour une information exacte, veuillez vous reporter aux comptes 2019 publiés l'an passé.

Commentaire sur l'annexe 6.5 - AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS :
En 2019, la coopérative Terre-en-vue a acquis un droit d'emphytéose de 27 ans allant jusqu'au 1er juillet 2046 et portant sur 2,6970 hectares de terres à Anderlecht, pour un canon (loyer) annuel à l'euro symbolique par parcelle cadastrale (6). Les frais accessoires liés à l'acquisition de ce droit (frais notariaux et de géomètre) ont été de 5 526,72 € et seront amortis sur la durée de l'emphytéose, à raison de 1/27ème chaque année.
Trois projets agroécologiques ont été installés sur cette terre.
En 2019, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 10 ans allant jusqu'au 30 juin 2029 signé avec la Ferme pour enfants de Jette asbl et portant sur 1,20 hectares de terres sises dans le Parc Roi Baudouin à Jette. Un premier projet maraîcher a été installé en 2019 sur une partie des terres. En 2020, deux nouveaux projets agroécologiques ont été sélectionnés et installés sur cette terre.
En 2020, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 27 ans allant jusqu'au 1er juillet 2047 portant sur 2,4677 ha de terres à Overijse. Un projet agroécologique a été installé sur cette terre.
En 2020, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 10 ans allant jusqu'au 30 novembre 2030 portant sur 0,9144 ha de terres à Bomal (commune de Ramillies). Un projet maraîcher a été installé sur cette terre.
En 2021, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 10 ans, allant jusqu'en 2031 portant sur 4,0362 ha de terres à Overijse

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **Terre-en-vue**

Forme juridique: Société coopérative agréée Entreprise sociale

Adresse: Chaussée de Wavre N°: 37 Boîte:

Code postal: 5030 Commune: Gembloux

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Namur

Adresse Internet: https://terre-en-vue.be

Numéro d'entreprise BE 0845.451.604

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 12-04-2016

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 01-01-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2020 au 31-12-2020

Exercice précédent du 01-01-2019 au 31-12-2019

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A-app 6.1.1, A-app 6.2, A-app 6.3, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 7.2, A-app 8, A-app 9, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

RASSART Jérôme

rue des Hautes Hurées 44
1400 Nivelles
BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2018 Fin de mandat: 30-05-2021 Administrateur

JASPAR Marie-Odile

rue Albert François de Maillen 5
5361 Mohiville
BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2018 Fin de mandat: 30-05-2021 Administrateur

VARD Thierry

rue Bémel 91
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Début de mandat: 18-03-2018 Fin de mandat: 30-05-2021 Administrateur

DENIS Colette

Foncourt 7
4260 Fumal
BELGIQUE

Début de mandat: 24-03-2019 Administrateur

BLANCHARD Céline

rue Jean-Baptiste Cools 23
4000 Liège
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2020 Administrateur

BOUTSEN Raphaël

rue de l'Eglise 19
6987 Bette
BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2020 Administrateur

MAES Sébastien

rue des Déportés 67
5030 Gembloux

BELGIQUE

Début de mandat: 28-06-2020

Administrateur

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

A. La tenue des comptes de la société*,

B. L'établissement des comptes annuels*,

C. La vérification des comptes annuels et/ou

D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		**203**
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**2.308.777**	**1.621.971**
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	**2.306.277**	**1.619.971**
Terrains et constructions		22	2.306.277	1.619.971
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	**2.500**	**2.000**
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**733.421**	**633.204**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**1.938**	**2.880**
Créances commerciales		40	1.657	2.742
Autres créances		41	281	138
Placements de trésorerie		50/53	**300.000**	**300.000**
Valeurs disponibles		54/58	**430.733**	**330.107**
Comptes de régularisation		490/1	**750**	**217**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**3.042.198**	**2.255.378**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**3.035.574**	**2.237.699**
Apport		10/11	**3.027.500**	**2.229.700**
Disponible		110	3.015.500	2.217.700
Indisponible		111	12.000	12.000
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	**400**	**400**
Réserves indisponibles		130/1	400	400
Réserves statutairement indisponibles		1311	400	400
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**7.674**	**7.599**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	**6.624**	**17.679**
Dettes à plus d'un an	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	**3.890**	**17.612**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	3.600	12.412
Fournisseurs		440/4	3.600	12.412
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	290	5.200
Comptes de régularisation		492/3	**2.734**	**67**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**3.042.198**	**2.255.378**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	3.932	7.537
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A		
Chiffre d'affaires			70	10.869	9.629
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	6.937	2.092
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	408	408
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation			640/8	4.338	3.624
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	**(+)/(-)**		9901	**-814**	**3.505**
Produits financiers		6.4	75/76B	**935**	**460**
Produits financiers récurrents			75	935	460
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières		6.4	65/66B	**46**	**36**
Charges financières récurrentes			65	46	36
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	**(+)/(-)**		9903	**75**	**3.929**
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	**(+)/(-)**		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**75**	**3.929**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**75**	**3.929**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	**(+)/(-)**	9906	**7.674**	**7.796**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	75	3.929
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	7.599	3.867
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		**197**
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		197
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	**(+)/(-)**	14	**7.674**	**7.599**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**1.620.175**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	686.510	
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**2.306.685**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8219		
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**204**
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	204	
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**408**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22/27	**2.306.277**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395P	**XXXXXXXXXX**	**2.000**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8365	500	
Cessions et retraits		8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8385		
Autres mutations	(+)/(-)	8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395	**2.500**	
Plus-values au terme de l'exercice		8455P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8415		
Acquises de tiers		8425		
Annulées		8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8445		
Plus-values au terme de l'exercice		8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8475		
Reprises		8485		
Acquises de tiers		8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice	**(+)/(-)**	8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		28	**2.500**	

RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PERSONNEL			
Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	0	0
PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE			
Produits non récurrents	76		
Produits d'exploitation non récurrents	76A		
Produits financiers non récurrents	76B		
Charges non récurrentes	66		
Charges d'exploitation non récurrentes	66A		
Charges financières non récurrentes	66B		
RÉSULTATS FINANCIERS			
Intérêts portés à l'actif	6502		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	

	Exercice
MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS	

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

	Code	Exercice
PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME **Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées** Bases et méthodes de cette estimation	9220	

	Exercice
NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN **A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société**	

	Exercice
AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS) Commodats sur 4,6 hectares à Jette, Overijse et Ramillies. Voir détails en annexe A 6.9.	0

RÈGLES D'ÉVALUATION

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 23 juin 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 n'apporte aucun changement aux 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. 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 degéomètre,...) sont également inscrits à l'actif sous les immobilisation 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 immobilisation 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 a 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'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 temporis 1 , 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.

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Commentaire sur les chiffres 2019 :

Le nouveau format BNB pour les comptes des coopératives ("app") ne permet pas d'inscrire correctement les chiffres de haut de bilan du passif des comptes de l'exercice précédent (2019). Pour une information exacte, veuillez vous reporter aux comptes 2019 publiés l'an passé.

Commentaire sur l'annexe 6.5 - AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS :

En 2019, la coopérative Terre-en-vue a acquis un droit d'emphytéose de 27 ans allant jusqu'au 1er juillet 2046 et portant sur 2,6970 hectares de terres à Anderlecht, pour un canon (loyer) annuel à l'euro symbolique par parcelle cadastrale (6). Les frais accessoires liés à l'acquisition de ce droit (frais notariaux et de géomètre) ont été de 5 526,72 € et seront amortis sur la durée de l'emphytéose, à raison de 1/27ème chaque année.
Trois projets agroécologiques ont été installés sur cette terre.

En 2019, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 10 ans allant jusqu'au 30 juin 2029 signé avec la Ferme pour enfants de Jette asbl et portant sur 1,20 hectares de terres sises dans le Parc Roi Baudouin à Jette. Un premier projet maraîcher a été installé en 2019 sur une partie des terres. En 2020, deux nouveaux projets agroécologiques ont été sélectionnés et installés sur cette terre.

En 2020, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 27 ans allant jusqu'au 1er juillet 2047 portant sur 2,4677 ha de terres à Overijse. Un projet agroécologique a été installé sur cette terre.

En 2020, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 10 ans allant jusqu'au 30 novembre 2030 portant sur 0,9144 ha de terres à Bomal (commune de Ramillies). Un projet maraîcher a été installé sur cette terre.

AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles la société détient une participation (comprise dans la rubrique 28 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 28 et 50/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital, des capitaux propres ou d'une classe d'actions de la société.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
DE LANDGENOTEN BE 0552.744.008 Société coopérative agréée Entreprise sociale Regine Beerplein 1/E305 2018 Antwerpen **BELGIQUE**	parts de coopérative de 250 € chacune donnant en tout un droit de vote	2	0	0	31-12-2019	EUR	1.162.731	-80
AGRICOVERT BE 0838.831.947 Société coopérative agréée Entreprise sociale Chaussée de Wavre 37 5030 Gembloux **BELGIQUE**	parts de coopérative de 100 € chacune donnant en tout un droit de vote	5	0	0	31-12-2019	EUR	486.910	22.925
CREDAL BE 0426.769.514 Société coopérative agréée Entreprise sociale Rue d'Alost 7 1000 Bruxelles **BELGIQUE**	parts de coopérative de 500 € chacune donnant en tout un droit de vote	2	0	0	31-12-2019	EUR	35.307.367	79.943
FAIR GROUND BRUSSELS SC BE 0760.637.277					-			

Société coopérative agréée Entreprise sociale Rue Verheyden 121 1070 Anderlecht **BELGIQUE**								
	1 part A et 19 parts D de 25 € chacune donnant en tout un droit de vote	20	0	0				

Terre-en-vue SC
Entreprise sociale

www.terre-en-vue.be
cooperative@terre-en-vue.be

Chaussée de Wavre 37
5030 Gembloux

N° d'entreprise
BCE 0845 451 604

Compte bancaire
BE77 523-0439765-42
TRIOBEBB

Le présent document regroupe trois rapports :
1) Le rapport de gestion 2020
2) Le rapport 2020 relatif à l'agrément comme entreprise sociale
3) Le rapport 2020 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC

1. Le rapport de gestion 2020 fait aux coopérateurs de la coopérative Terre-en-vue lors de l'assemblée générale ordinaire du 30 mai 2021

Explication préalable

La situation financière de la coopérative reflète la réalité des terres agricoles : le prix d'acquisition est très élevé et les montants des loyers sont comparativement très bas. Ce mécanisme est dû à la spéculation sur les terres agricoles et à l'absence de régulation de ce marché, qui fait grimper les prix à un niveau astronomique, de sorte que la valeur vénale (valeur de marché) des terres n'est plus du tout en lien avec leur valeur agronomique (reflétée par le montant des loyers).

Pour donner un exemple chiffré:
Les terres s'acquièrent actuellement pour environ **10-15 000 €/ha** pour des prairies et pour environ **30-50 000 €/ha** pour des terres de culture.

À noter qu'un observatoire officiel des prix des terres en Wallonie a été mis en place en janvier 2017 sur l'initiative du Ministre de l'agriculture, avec la collaboration des notaires. Le rapport 2020 relatif aux transactions 2019 donne un prix moyen à l'hectare de 28 000 € pour des terres situées exclusivement en zone agricole.

Le loyer correspondant s'élève à peine à **200€/ha/an** en moyenne sur la Wallonie.

Conséquence : pour amortir pleinement l'acquisition d'un hectare de terre de pâture, il faut encaisser des loyers pendant 75 ans et pendant 250 ans pour un hectare de terre de culture (sans tenir compte du paiement du précompte immobilier).

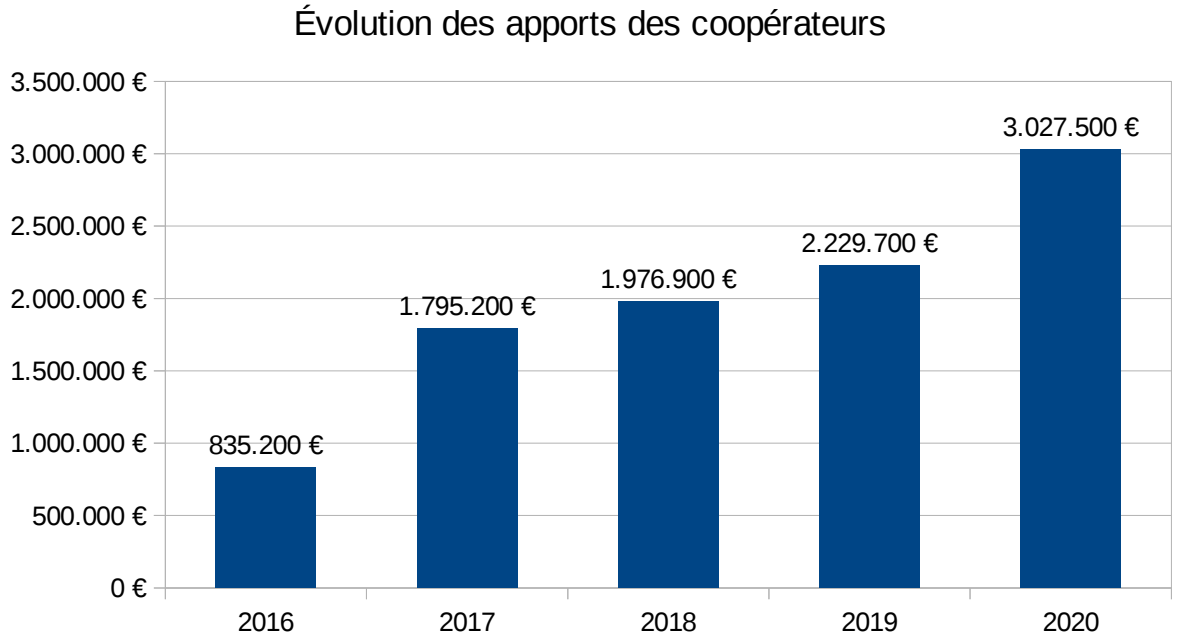
Cette réalité a motivé la mise en place du mouvement Terre-en-vue. Et heureusement, la structure de notre mouvement permet de limiter fortement les frais de la coopérative, ce qui lui permet de présenter des bilans à l'équilibre.

Selon les règles d'évaluation adoptées en 2016 et conformément à la loi, les frais accessoires liés au frais d'acquisition (droits d'enregistrement et frais de notaire) sont intégrés à l'actif, comme faisant partie des frais d'acquisition, avec une séparation claire entre le principal (le coût des terres) et les frais accessoires (frais d'enregistrement et frais notariaux), pour la bonne information des coopérateurs.

Situation financière 2020

L'explication introductive permet de bien comprendre la situation financière de la coopérative.

La coopérative présente un **très beau bilan**, avec un « capital », dorénavant appelé « apports » d'après la nouvelle terminologie du code de sociétés et des associations, qui s'élève à **3 027 500 €** et qui constitue l'essentiel du passif (99,5%). En d'autres mots, la coopérative est exclusivement financée par ses coopérateurs et n'a pas d'emprunt bancaire, ce qui lui donne une grande solidité.
Par ailleurs, les apports ont augmenté de 36% par rapport à 2019. Concrètement, 8 211 nouvelles parts de coopérative ont été souscrites pour un montant total de 821 100 €, auxquelles il faut soustraire les 23 300 € de retraits (intervenus pour des raisons personnelles (indépendantes de Terre-en-vue) et chaque fois simultanément compensés par de nouvelles souscriptions, comme prévu par les statuts), ce qui représente une augmentation nette de 797 800 €. À noter que ce montant est notamment constitué de prises de parts de la fondation Terre-en-vue à concurrence de 501 400 € suite à des dons dédiés.



Ces ressources sont exclusivement affectées à l'acquisition de terres, ce qui fait que l'actif est essentiellement constitué des terres (2 306 276,90 € soit 76% de l'actif) et de la trésorerie disponible pour acquérir des terres (730 733,40 €, soit 24% de l'actif). Le solde est investi en parts dans des coopératives partenaires (2 500 €).[1]

Le niveau de liquidités de la coopérative s'établit à 730 733,40 € au 31 décembre 2020. Celles-ci sont placées pour moitié environ sur un compte épargne ouvert auprès de la Banque Triodos, et pour l'autre moitié (300 000 €) sous forme de prêt à durée indéterminée - avec clause de retrait rapide (par tranches de maximum 100 000 € par mois) - à la coopérative de finance Crédal qui agit notamment en soutien au secteur agricole en Belgique francophone. Ce niveau conséquent de liquidités représente 24% des apports des coopérateurs et nous permet d'envisager de nouvelles acquisitions. Cependant, vu les prix très élevés des terres agricoles en Wallonie, il nous faudra

1 En 2020, Terre-en-vue a pris pour 500€ de parts dans la coopérative « Fair Ground Brussels », qui a pour but de développer des projets immobiliers accessibles à tous, de façon non spéculative. Cette coopérative a été lancée par les « Community Land Trust » avec lesquels Terre-en-vue partage la vision du sol comme un bien commun. Nous espérons développer des projets communs à l'avenir, dans lesquels l'agriculture urbaine aura une place dans les projets de logement.

compléter ce montant par de nouvelles souscriptions de parts de coopérateurs : la campagne bat d'ailleurs son plein autour de plusieurs projets afin de réunir des fonds suffisants pour acquérir de nouvelles parcelles de terre et soutenir concrètement ces projets.

Le compte de résultats est tout aussi réjouissant étant donné que depuis 2020, les recettes liées aux terres (10 507,97 €) permettent à la coopérative non seulement de couvrir ses frais de fonctionnement de base (précomptes immobiliers des terrains, frais de publication des comptes annuels à la BNB, cotisation INASTI, frais de publication au Moniteur Belge, assurance RC administrateurs, frais de communication obligatoires, etc), mais de couvrir aussi certains frais de gestion jusqu'ici délégués à l'asbl, à concurrence de 3 600 € (ce qui reste symbolique, mais va augmenter au fur et à mesure des acquisitions). Cette étape va permettre à la coopérative de renforcer encore sa solidité.
Au final, le bénéfice de la coopérative s'élève à 74,43 €. En vertu du nouveau code des sociétés et des associations (CSA), il n'est plus obligatoire de constituer une réserve légale. Le bénéfice cumulé est de 7 673,58 €.

Projets réalisés en 2020

En 2020, la coopérative a réalisé trois **acquisitions** importantes (pour un total de 17,9 ha) :
1) Ferme Lamberty :
- Achat réalisé le 7 mai 2020 : achat d'une deuxième parcelle dans la commune de Vielsalm, de 1,622 hectares, pour un montant de 13 000 € de prix d'achat et 3 819,74 € de frais accessoires.
- Achat réalisé le 24 août 2020 : achat d'une troisième parcelle dans la commune de Vielsalm, de 2,245 hectares, pour un montant de 18 000 € de prix d'achat et 4 613,71 € de frais accessoires.
=> Permet de sécuriser des terres déjà utilisées par la ferme.
2) Terres de Haut-Ittre :
Acte signé le 29 juin 2020 pour un ensemble de parcelles de 11,7 hectares, dont 7,2 hectares en pleine propriété pour un montant de 482 205 € de prix d'achat et 82 000 € de frais accessoires et 4,5 hectares en indivision à 1% pour un montant de 3 134 € de prix d'achat (1%) et 28 768 € de frais accessoires (une partie des frais relative à 2,5 hectares est déjà payée à 100%, en anticipation du rachat qui se fera endéans les 5 ans, au prix de 166 150 € + frais de 3 323 €).
=> Cet achat a été en grande partie couvert par un don de 485 000 € reçu de la Fondation Qi Green, avec pour but de soutenir des projets de la région, en intégrant une dimension d'agroforesterie.
3) Les légumes d'Émile & Camille :
Acte signé le 10 août 2020 pour une parcelle de 2,4 hectares de terres situées à Serinchamps (commune de Ciney) pour un montant de 60 005 € de prix d'achat et 10 716,15 € de frais accessoires. Acte prévu pour septembre.
=> La parcelle était adjacente au projet de maraîchage déjà développé par Émile et Camille. Avec une autre parcelle louée à la fabrique d'église, cette parcelle vient idéalement compléter l'ensemble et permet à Émile et Camille de disposer de suffisamment d'espace pour développer leur projet.

Comme pour chaque acquisition, une servitude environnementale a été introduite dans les actes afin de garantir la mission de protection environnementale des terres agricoles acquises.
Les acquisitions sont désintéressées et ont exclusivement pour objectif de soutenir les projets agricoles nourriciers.

La coopérative a, par ailleurs, signé deux commodats :
1) Sur une parcelle de 2,47 ha de terres à Oversijse, un commodat de 27 ans allant jusqu'au 1er juillet 2047, mise à disposition de la coopérative « Champ des Cailles ».
2) Sur une parcelle de 0,91 ha de terres à Bomal, commune de Ramillies, un commodat de 10 ans allant jusqu'au 30 novembre 2030, mise à disposition du projet de maraîchage « Au Pré Madame »

porté par Lisa-Marie.
3) En 2020, deux nouveaux projets agroécologiques, CourJette (maraîchage) et Les Simples Jettoises (plantes aromatiques et médicinales), ont été sélectionnés et installés sur la terre de Jette pour laquelle un commodat avait été signé en 2019. Un premier projet maraîcher (Les Garçons Maraîchers) avait déjà été installé en 2019 sur une partie des terres.
=> Ces contrats étant totalement gratuits, ils n'apparaissent pas au bilan.
Terre-en-vue joue toutefois un rôle important d'intermédiaire entre les propriétaires et les agriculteurs : des contrats en cascade sont conclus entre le propriétaire et Terre-en-vue, puis entre Terre-en-vue et l'agriculteur.rice. Ce rôle vise à faciliter les relations et à favoriser des mises à disposition sereines et les plus sécurisées possible sur le long terme.

Projets à venir

Projets pour lesquels une acquisition a déjà eu lieu ou est en cours en 2021:

Ferme	**Localisation**	**Hectares**	**Prix**	**Frais accessoires**
Ferme Lamberty	Petit-Thier (Vielsalm)	1,9 ha	16 000 €	4 408,19 €
Verger des possibles	Jupille-sur-Meuse	2,1 ha	65 000 €	11 413,18 €
Ferme du coin coin	Fosses-la-Ville	1,4 ha	56 000 €	10 000 €
Ferme du Muselbur	Sampont (Arlon)	6,9 ha	209 100 €	35 000 €
Les 3 petits Bergers	Rochefort	3,5 ha	76 307 €	13 000 €
TOTAL		**15,6 ha**	**496 228,37 €**	

Les campagnes de récolte de parts dédiées sont lancées pour ces projets.

Merci déjà pour votre soutien !

Projets validés avec une acquisition possible en 2021 ou au-delà (besoins approximatifs) :

Bergerie de la Scaye	80 000 €
Bergers de la Haze	100 000 €
David van den Bossche	75 000 €
GROW	300 000 €
Marc-André Hénin	200 000 €
Chèvrerie du Moulin du Wez	75 000 €
Ferme de la Jussière	100 000 €
François Wiaux	120 000 €
Christelle Muller	20 000 €
Ferme Champenois	75 000 €
Terres de Rebaix	180 000 €
TOTAL	**1 325 000 €**

2. Le rapport 2020 relatif à l'agrément comme entreprise sociale

En vertu de l'article 8:5 du nouveau code des sociétés et des associations,
En vertu de l'arrêté royal du 28 juin 2019 portant exécution de l'article 42, § 4, de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses concernant la présomption d'agrément comme entreprise agricole et comme entreprise sociale,
la coopérative Terre-en-vue est agréée « entreprise sociale » (anciennement « société à finalité sociale » selon l'article 661 de du Code des sociétés).
En vertu de l'article 6, §2 de l'arrêté royal du 28 juin 2019 fixant les conditions d'agrément comme entreprise agricole et comme entreprise sociale, le conseil d'administration de la coopérative est tenu s'établir chaque année un rapport spécial sur l'exercice clôturé.

Voici le contenu de ce rapport relatif à l'exercice 2020 :

1) Informations relatives aux démissions
En 2020, il y a eu :
- 10 retraits concernant des parts de classe B menant à la démission de 6 coopérateurs (les 4 autres retraits de parts sont partiels et les personnes sont restées coopératrices), pour un total de retraits de 23 300 €.
Ces retraits ont été demandés pour raisons personnelles (indépendantes de Terre-en-vue) et ont chaque fois été simultanément compensés par de nouvelles souscriptions, comme prévu par les statuts.
Au regard des nouvelles prises de parts (821 100 €), cela reste minime et a permis au total, une augmentation de 797 800 € des apports des coopérateurs en 2020 (+36%).
- 0 démission concernant des parts de classe A.
- 0 refus.

2) De la manière dont le conseil d'administration contrôle le respect des conditions
- Le conseil d'administration se réunit environ une fois par mois, au minimum 8 fois par an.
- Lors des ses réunions, l'équipe salariée est représentée par la coordination et un autre salarié (selon une tournante en fonction des sujets abordés). Elle fait rapport de la manière dont les activités sont menées selon le but et l'objet social.
- En ce qui concerne le contrôle des flux financiers (remboursement des démissions, gratuité du mandat des administrateurs et dividendes) : le conseil d'administration vérifie l'état des comptes annuels au minimum 2 fois par an. Deux administrateurs ont un accès direct aux comptes bancaires de la coopérative. Les comptes élaborés pour approbation par l'assemblée générale sont préalablement validés par le conseil d'administration.

3) Des activités menées pour atteindre l'objet
De nombreuses activités ont été menées : nous renvoyons au rapport d'activités pour les détails.

4) Des moyens mis en œuvre pour atteindre l'objet.
Au total, 706 244 € ont été investis pour acquérir 17,95 hectares de terres.

	Nombre d'hectares	Prix d'achat	Frais accessoires
Ferme Lamberty	3,85	31.000 €	8.400 €
Terres de Haut-Ittre	11,7	485.339 €	110.800 €
Emile et Camille	2,4	60.005 €	10.700 €
TOTAL	**17,95**	**576.344 €**	**129.900 €**

3) Le rapport 2020 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC

En vertu de la législation relative à l'agrément par le Conseil National de la Coopération (CNC), à savoir l'arrêté royal du 4 mai 2016 modifiant l'arrêté royal du 8 janvier 1962 fixant les conditions d'agrément des groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés coopératives publié le 17 mai 2016 au Moniteur belge, la coopérative Terre-en-vue est tenue de publier annuellement un rapport spécial sur la manière dont la société a veillé à à réaliser les conditions d'agrément, en particulier la condition relative à l'avantage économique ou social **et** celle relative au financement de l'information et la formation des membres.

1) Adhésion volontaire et exclusion pour justes motifs

=> **Principes**
« *L'affiliation d'associés doit être volontaire et la société coopérative ne peut refuser l'affiliation d'associés ou prononcer leur exclusion que si les intéressés ne remplissent pas ou cessent de remplir les conditions générales d'admission prévues dans les statuts ou s'ils commettent des actes contraires aux intérêts de la société.* » (Art. 1er, § 1, 1°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).
« *En cas de refus d'affiliation ou d'exclusion visés au paragraphe 1er, 1°, la société communique les raisons objectives de ce refus d'affiliation ou de cette exclusion à l'intéressé qui en fait la demande.*» (Art. 1er, § 2 de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> **Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2020 :**
- Les conditions statutaires relatives à l'agrément des associés n'ont pas été modifiées.
- Aucun associé n'a été refusé ni exclu.

2) Les parts sociales confèrent, par catégories de valeurs, les mêmes droits et obligations

=> **Principes**
« *Les parts du capital social, même si elles sont de valeur différente, confèrent, par catégorie de valeurs, les mêmes droits et obligations, sous réserve de ce qui est dit au 3° ci-après en ce qui concerne le droit de vote aux assemblées générales.* » (Art. 1er, § 1, 2°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> **Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2020 :**
Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

3) Vote démocratique à l'assemblée générale

=> **Principes**
« Tous les associés ont une voix égale en toutes matières aux assemblées générales, quel que soit le nombre de parts dont ils disposent. » (Art. 1er, § 1, 3°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« Les statuts peuvent déroger à la disposition du paragraphe 1er, 3°, pour autant qu'aucun associé ne puisse prendre part au vote, à titre personnel ou comme mandataire, pour un nombre de voix qui dépasse dix pour cent des voix attachées aux parts présentes et représentées. Par ailleurs, si la société compte plus de mille associés, le vote peut se faire au second degré. » (Art. 1er, § 3, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> **Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2020 :**
Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

4) Les commissaires et les administrateurs sont désignés par l'assemblée générale des associés

=> Principes
« Les administrateurs et les commissaires sont nommés par l'assemblée générale » (Art. 1er, § 1, 4°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« La disposition du paragraphe 1er, 4°, ne s'oppose pas à ce que des administrateurs statutaires puissent être nommés pour autant toutefois que les statuts prévoient la possibilité et les modalités pour l'assemblée générale de les révoquer. Par ailleurs, si l'un ou plusieurs administrateurs ou commissaires ne sont pas nommés par l'assemblée générale mais sont nommés par le conseil d'administration ou par une catégorie distincte d'associés, l'assemblée générale a le droit de s'opposer à cette nomination. » (Art. 1er, § 3, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2020 :
Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées et ont été respectées.

5) Le dividende distribué aux associés est modéré

=> Principes
« Le dividende octroyé aux associés sur les parts du capital social ne peut dépasser 6 pour cent de la valeur nominale des parts sociales après retenue du précompte mobilier. » (Art. 1er, § 1, 5°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2020
Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.
De plus, aucun dividende n'a été distribué en 2020.

6) Les administrateurs exercent leur mandat gratuitement

=> Principes
« Le mandat des administrateurs et des associés chargés du contrôle est gratuit. » (Art. 1er, §1 7°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

« Les statuts peuvent déroger à la disposition du paragraphe 1er, 7°, pour autant que la rémunération éventuelle des administrateurs ne consiste pas en une participation aux bénéfices de la société et soit fixée par l'assemblée générale. » (Art. 1er, §6, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2020
Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.
Les administrateurs ont exercé et exercent leur mandat à titre gratuit.
Aucun associé n'était en chargé du contrôle en 2020.

7) La société a pour but de satisfaire les besoins de ses associés

=> Pas d'application étant donné que la coopérative Terre-en-vue est une coopérative agréée entreprise sociale en vertu de l'article 8:5 du Code des Sociétés et Associations (ex-article 661 de l'ancien Code des sociétés).

8) Une partie des ressources annuelles est consacrée à l'information et à la formation des membres

=> Principes

« Une partie des ressources annuelles est consacrée à l'information et à la formation de ses membres, actuels et potentiels, ou du grand public. » (Art. 1er, §1, 8°, de l'arrêté royal du 8 janvier 1962).

=> **Respect de ces principes par Terre-en-vue en 2020**
La coopérative a pris en charge la réalisation de 2 reportages photos, 2 montages vidéos pour la présentation de différentes fermes et des ateliers plantes bio-indicatrices et l'impression de plusieurs dépliants, pour un montant total de 1 068,67 € afin de faire connaître son action sur le terrain auprès du grand public et de coopérateurs potentiels.

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 <u>globale</u> 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 <u>globale</u> est <u>sensiblement</u> et <u>durablement</u> 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 immobilisation 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 immobilisation 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 a 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'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 temporis[1] ~~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.

" **TERRE-EN-VUE** "
Société Coopérative à Responsabilité Limitée à Finalité Sociale
5030 Gembloux, Chaussée de Wavre, 37

Ressort du Tribunal de Commerce de Liège
division Namur
Numéro d'entreprise (BCE) 0845.451.604.

COORDINATION DES STATUTS SUITE A
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU VINGT MARS DEUX MILLE SEIZE

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves ERNEUX, à Namur, le vingt et un mars deux mille douze, publié aux Annexes du Moniteur Belge du sept mai deux mille douze, sous le numéro 2012-05-07 / 0084831.
Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois lors d'une assemblée générale extraordinaire, aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Louis JADOUL, associé à Namur, en date du vingt mars deux mille seize, en cours de publication.

STATUTS

TITRE I - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

ARTICLE 1 - Dénomination

1.1. La société est une **société coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale** qui existe sous la dénomination « **TERRE-EN-VUE »,** désignée ci-après « la coopérative », en abrégé « **Terre-en-vue SCRL FS ».**

1.2. Dans tous documents écrits émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement de la mention « société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale ».

ARTICLE 2 — Siège social — Siège d'exploitation

2.1. Le siège social est établi à 5030 Gembloux, Chaussée de Wavre, 37.

2.2. Il peut être transféré ailleurs en Région de Bruxelles Capitale ou en Région wallonne par décision du conseil d'administration.

2.3. La coopérative peut établir, sur décision du conseil d'administration, différents sièges d'exploitation.

ARTICLE 3 — Finalité et but social — Objet social

a) But social

3.1. La coopérative a pour but de faciliter et de pérenniser l'accès à la terre, en vue d'aider les agriculteurs (au sens large) à s'installer, à se maintenir et à développer des projets agro-écologiques à leur bénéfice et celui de la société civile en général.

3.2. Dans ce contexte, elle soutient l'agriculture paysanne et promeut la souveraineté alimentaire des populations. Elle encourage des modes de

production assurant la fertilité des terres nourricières à long terme. Elle soutient des projets socialement, écologiquement et économiquement soutenables et pérennes, en veillant au respect de la terre, des paysages et à l'équilibre des écosystèmes. Elle tend à protéger la terre, qu'elle considère comme un « bien commun » dont nous sommes tous responsables.

3.3. La coopérative favorise la solidarité entre les agriculteurs, les citoyens et la terre, afin de mieux rencontrer les besoins de chacun, tout en respectant leur autonomie, en particulier celle des agriculteurs.

3.4. Elle favorise la création de nouveaux modèles économiques et sociaux fondés sur la confiance mutuelle, la convivialité et l'autonomie locale, dans le cadre d'une solidarité régionale, nationale et internationale.

3.5. Elle crée des espaces d'échanges et de partage, afin de faire émerger des collaborations innovantes et multiples, en veillant à susciter la participation et l'implication des collectivités.

3.6. Elle met en place des formes d'usage qui libèrent la terre de la spéculation foncière.

3.7. Elle aide les citoyens à mieux connaître les réalités agricoles, en leur donnant la possibilité de s'informer, d'investir humainement et financièrement et de développer des projets à l'échelle locale, en collaboration et en relation directe avec les agriculteurs.

3.8. Les projets d'acquisition sont accompagnés et suivis par l'ASBL « Terre-en-vue », selon les procédures déterminées dans son règlement d'ordre intérieur. Dans ce contexte, l'ASBL lui prépare les dossiers.

b) Objet et activités sociales

3.9. La coopérative constitue un outil d'investissement citoyen et solidaire pour atteindre trois objectifs:

1) pérenniser les unités agricoles respectueuses de la terre et les protéger à long terme de la spéculation foncière et des modes d'agriculture destructrice : elle acquiert des terres agricoles et le cas échéant, les bâtiments et les équipements agricoles incorporés à ces derniers,
2) favoriser l'installation et le maintien des agriculteurs qui se consacrent à des projets agro-écologiques et d'agriculture paysanne : elle met les unités dont elle est propriétaire ou titulaire à disposition d'agriculteurs soutenus par des « groupes locaux », qui s'engagent à exercer une activité agricole assurant la fertilité des terres nourricières à long terme ;
3) favoriser la relocalisation de l'économie agricole : elle met en priorité les unités à disposition d'agriculteurs s'inscrivant dans des systèmes de circuits courts et de vente directe.

Dans ce contexte, la coopérative peut accomplir tous actes juridiques nécessaires à l'exercice de son activité que ce soit par l'acquisition, la cession ou la concession ou la prise en concession de droits réels ou personnels sur des immeubles ou encore de prérogatives de jouissance analogues.

3.10. La coopérative peut, dans le sens le plus large, exercer toute activité susceptible de favoriser la réalisation de sa finalité sociale et participer à une telle activité de quelque manière que ce soit. Elle peut recevoir les fonds

nécessaires à ses activités, sous réserve des dispositions légales et réglementaires relatives à la protection de l'épargne publique. Dès sa quatrième année, elle peut emprunter les fonds nécessaires à ses activités et le cas échéant, constituer des sûretés.

3.11. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice financier limité, conformément à l'article 33 relatif à la répartition bénéficiaire. Elle favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.

3.12. Chaque année, l'organe d'administration fait rapport spécial sur la manière dont la coopérative a veillé à réaliser le but qu'elle s'est fixé. Ce rapport établit notamment que les dépenses relatives aux investissements, aux frais de fonctionnement et aux rémunérations sont conçues de façon à privilégier la réalisation du but social de la société. Ce rapport spécial est intégré au rapport de gestion.

3.13. En aucun cas, les terres acquises ne peuvent être revendues à des fins spéculatives. Les services de la coopérative sont réservés aux coopérateurs.

ARTICLE 4 - Durée

4.1. La coopérative est à durée illimitée.

4.2. Elle peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant dans les formes et conditions prévues pour les modifications des statuts.

TITRE II - CAPITAL - PARTS SOCIALES - RESPONSABILITES

ARTICLE 5 — Capital social

Le capital social est illimité. Le capital social doit être entièrement et inconditionnellement souscrit.

5.2. Sa part fixe s'élève à **DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 EUR).**

5.3. La part fixe du capital pourra être augmentée moyennant le respect des modalités prévues pour la modification des statuts.

5.4. La coopérative est à capital variable pour ce qui dépasse la part fixe. Cette variation ne requiert pas de modification des statuts.

ARTICLE 6 — Parts sociales

6.1. Le capital social est représenté par des parts sociales de **deux catégories:**

6.1.1. Catégorie A: parts de coopérateurs *garants* de la finalité sociale, d'une valeur de cent (100,00) euros, susceptibles d'être souscrites par :

a) les structures associatives ou coopératives à finalité sociale qui ont dans leurs attributions une ou plusieurs missions entrant dans la finalité poursuivie par la coopérative ;
b) un mandataire par « groupe local » souscrivant une part collective au nom du groupement.

On entend par « groupe local », un groupement de droit ou de fait, agréé par la coopérative qui soutient un projet d'acquisition donné, associé à un ou plusieurs agriculteurs déterminés, dans le cadre de la finalité poursuivie par la coopérative. Un tel groupe est géré et organisé selon une convention-cadre, élaboré en collaboration avec l'ASBL « Terre-en-vue » et le conseil d'administration de la coopérative.

Tout coopérateur garant peut souscrire une ou plusieurs parts A et dispose d'une voix dans cette catégorie. Conformément à l'article 33, les parts de catégorie A ne donnent droit à un dividende que subsidiairement aux parts de catégorie B, le cas échéant, selon les modalités énoncées dans le règlement d'ordre intérieur.

6.1.2. Catégorie B: parts de coopérateurs *solidaires* pouvant procurer un bénéfice patrimonial limité ou un bénéfice patrimonial en nature, **d'une valeur de cent (100,00) euros,** susceptibles d'être souscrites par :

a) toutes les personnes qui souhaitent investir dans la coopérative, dans le respect de sa finalité. Ces personnes peuvent faire partie d'un « groupe local » et spécifier explicitement si ses parts sont dédiées, autant que possible, au projet porté par ce groupe local, conformément à l'article 9, sans préjudice au respect du Code des sociétés ;
b) les membres du personnel de la coopérative depuis plus de six mois qui le souhaitent.

Tout coopérateur solidaire peut souscrire une ou plusieurs parts B et dispose d'une voix dans cette catégorie.

6.2. Tout coopérateur doit adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, son règlement d'ordre intérieur.

6.3. Un coopérateur peut souscrire des parts de différentes catégories, pourvu qu'il remplisse les conditions requises.

6.4. Chaque coopérateur a droit à une seule voix, même s'il souscrit des parts de catégories différentes.

6.5. Les parts sociales doivent être entièrement libérées au moment de leur souscription.

6.6. Les apports peuvent être faits en numéraire ou en nature, selon les procédures prévues par la loi.

6.7. Les parts sociales sont nominatives.

ARTICLE 7 - Responsabilité

La responsabilité des coopérateurs est limitée au montant de leur souscription.

TITRE III - COOPERATEURS

ARTICLE 8 - Admission

8.1. Sont coopérateurs :

- les fondateurs,
- toute personne souscriptrice selon les conditions prévues aux présentes.

8.2. Pour devenir et rester coopérateur de la coopérative, il faut :

a) remplir les conditions relatives à la catégorie de part que l'on souhaite souscrire;
b) adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, au règlement d'ordre intérieur ;
c) avoir souscrit et libéré une ou plusieurs parts sociales comme coopérateur de sa catégorie, selon les prescriptions énoncées par le conseil d'administration;

d) avoir adressé une demande d'admission au conseil d'administration ;
e) être admis par le conseil d'administration.

8.3. La demande d'admission est adressée au conseil d'administration. Elle indique :

a) les coordonnées du futur coopérateur :
b) les caractéristiques et motivations du futur coopérateur ;
c) la catégorie de parts qu'il souhaite souscrire ;
d) le nombre de parts qu'il souhaite souscrire ;
e) le cas échéant, s'il souhaite entrer dans la catégorie B et qu'il fait partie d'un « groupe local », le projet auquel il dédie autant que possible ses parts, conformément à l'article 9.

8.4. Toute admission est acceptée et communiquée dans les trois mois de la demande, sauf si le conseil d'administration constate que la personne ne remplit pas les critères établis pour la catégorie de parts pour laquelle elle a souscrit. Le conseil d'administration motive sa décision.

8.5. Il envisage en réunion toutes les demandes d'admission qui lui sont transmises. La décision d'une nouvelle admission doit se faire à l'unanimité des administrateurs présents. En cas de refus d'une demande d'admission par le conseil d'administration, toutes les sommes déjà versées par le candidat coopérateur lui sont remboursées dans les plus brefs délais.

ARTICLE 9 — Groupes Locaux

9.1. Si l'acheteur de parts de catégorie B fait partie d'un groupe local (tel que défini à l'article 6), il peut spécifier explicitement si ces parts sont dédiées au projet porté par ce groupe local.

9.2. Dans ce cas, la somme correspondant à ses parts est, autant que possible, réservée par la coopérative, tant que le projet d'acquisition n'aura pas encore été réalisé. Si cette acquisition ne peut se réaliser ou si elle a déjà rassemblé suffisamment de financement, le conseil d'administration en informe le souscripteur dans les plus brefs délais. Dans ce cas, le capital correspondant peut être dédié à d'autres projets, dans le respect de la finalité sociale de la coopérative, à moins que le souscripteur n'exprime dans les trois mois de la notification, son souhait de retirer le montant libéré ou le cas échéant, de sortir de la coopérative.

ARTICLE 10 — Registre des parts

10.1. La qualité de coopérateur est constatée dans un registre des coopérateurs tenu au siège social, que chaque coopérateur peut consulter. La propriété et le type de parts s'établissent par l'inscription au registre des parts sociales.

10.2. Des certificats constatant ces inscriptions sont délivrés aux titulaires de parts.

10.3. Le registre contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénoms, domicile de chaque coopérateur et, pour les personnes morales, le siège social de la coopérative ainsi que son numéro d'inscription au registre de commerce ou au registre des sociétés;

b) la catégorie de coopérateur,
c) le nombre de parts;
d) les dates d'admission, d'exclusion, de décès ou de retrait de chaque coopérateur;
e) le montant des versements effectués ainsi que des sommes retirées en cas de remboursement de la part sociale.

10.4. Le conseil d'administration est chargé des inscriptions, lesquelles s'effectuent sur base des documents probants datés et signés, et dans l'ordre de leur date.

ARTICLE 11 — Cession de parts

11.1. Les parts sont librement cessibles aux coopérateurs de même catégorie, moyennant information préalable du conseil d'administration.

11.2. Les parts sont librement cessibles aux tiers, après admission par le conseil d'administration conformément à l'article 8.

ARTICLE 12 — Retrait

12.1. Tout coopérateur qui souhaite retirer ses parts, en tout ou en partie, en adresse la demande au conseil d'administration.

12.2. Le coopérateur qui souhaite se retirer a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle le retrait a été demandé. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.

12.3. A l'exception des retraits prévus par les articles 9 et 12.4, tout retrait ne peut se faire que si le remboursement qui en résulte (1) n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social total existant au moment de la demande. Concrètement, le retrait est autorisé pour autant que le remboursement qui en résulte est compensé par l'entrée d'un ou plusieurs nouveaux coopérateurs ou de nouvelles prises de parts d'anciens coopérateurs (2). Tant que la ou les parts n'ont pas été totalement remboursée(s), le coopérateur conserve son droit de vote à l'assemblée générale et doit être pris en compte pour les quorums.

12.4. La demande de retrait est immédiatement acceptée si elle a pour but de transformer l'investissement en don à l'ASBL Terre-en-vue ou à la fondation Terre-en-vue, pour autant qu'elle ne ramène pas le capital social en dessous de sa part fixe.

12.5. Lorsqu'un coopérateur salarié de la coopérative, cesse d'être dans les liens d'un contrat de travail avec celle-ci, le conseil d'administration doit, dans l'année qui suit, décider si cette personne peut conserver la qualité de coopérateur, ou si au contraire, elle est invitée à se retirer. Dans ce cas, le remboursement a lieu conformément aux alinéas précédents.

12.6. Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion.

ARTICLE 13 — Exclusions

13.1. Un coopérateur peut être exclu de la coopérative, s'il commet des actes contraires à l'intérêt social, notamment s'il ne respecte plus les conditions d'admission dans la coopérative.
13.2. Le conseil d'administration notifie son intention motivée d'exclusion au coopérateur sous pli recommandé et l'invite à s'exprimer lors d'une réunion. Ce dernier peut émettre ses objections soit par écrit dans le mois de la réception de la notification, soit oralement lors de la réunion. Le conseil d'administration confirme ou infirme sa décision d'exclusion. Cette décision doit être prise à la majorité des deux tiers et notifiée au coopérateur par pli recommandé, dans le mois de la réunion ou dans le mois de la réception des objections écrites ou dans les deux mois de la première notification. Dès qu'un coopérateur est exclu, il ne peut plus participer à l'assemblée générale.
13.3. Le coopérateur exclu a droit au remboursement de tout ou partie de sa part telle qu'elle résulte du bilan de l'année sociale pendant laquelle l'exclusion a été prononcée. En aucun cas, il ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts. En aucun cas, il ne peut prétendre à une part dans les réserves, plus-values et fonds de prévision ou autres prolongements du capital social.
13.4. De plus, tout remboursement ne peut se faire que s'il n'a pas pour conséquence de diminuer le capital social et pour autant que les parts puissent être acquises par un ou plusieurs nouveaux ou anciens coopérateur(s).
13.5. Les remboursements de parts sociales s'effectuent par référence à la date des demandes de retrait ou de démission ou encore, des décisions d'exclusion.

ARTICLE 14 - Décès

14.1. En cas de décès, de faillite, de déconfiture ou d'interdiction d'un coopérateur, ses héritiers, créanciers ou représentants légaux deviennent titulaires des parts.
14.2. Ils ne peuvent provoquer la liquidation de la coopérative, l'apposition de scellés, la liquidation ou le partage de l'avoir social.
14.3. Ils ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale tant qu'ils n'ont pas été formellement admis comme coopérateur par le conseil d'administration, conformément à l'article 8. Ils peuvent se retirer et obtenir remboursement de leurs parts, conformément à l'article 12.
14.4. En cas de propriété indivise d'une part, la coopérative a le droit de suspendre l'exercice des droits des héritiers ou des propriétaires indivis jusqu'à ce qu'une personne, agréée en qualité de coopérateur conformément aux statuts, soit désignée comme titulaire.

ARTICLE 15 - Usufruit

En cas de démembrement des parts sociales, l'usufruitier des parts exerce les droits attachés à celles-ci, à charge pour lui de prendre, dans la limite de ses droits d'associé, toutes mesures utiles pour en conserver la valeur et, autant que possible, maintenir le niveau de rentabilité existant au moment de la naissance de son droit. Toutefois, à chaque remboursement d'apport (partage partiel, liquidation, ...), la société est tenue de payer le montant dû, partie au nu-propriétaire et partie à l'usufruitier, chacun au prorata de la valeur de leur droit.
L'évaluation de ceux-ci s'opère conformément aux dispositions du Code des droits de succession. Il est loisible aux titulaires de droits réels démembrés de

convenir de toutes dispositions contraires, à condition d'en aviser préalablement la gérance dans la forme recommandée.

TITRE IV - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 16 - Composition

L'assemblée générale est composée de tous les coopérateurs (les fondateurs et les coopérateurs admis par le conseil d'administration).

ARTICLE 17- Pouvoirs

17.1. L'assemblée générale possède les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les présents statuts.

17.2. Elle a seule le droit :

a) d'apporter des modifications aux statuts ;
b) de valider d'éventuelles modifications de la charte proposées par l'ASBL ;
c) d'adopter le règlement d'ordre intérieur et ses éventuelles modifications ;
d) de nommer et de révoquer les administrateurs et l'organe de contrôle financier ou le cas échéant, les commissaires et fixer leur rémunération ;
e) d'approuver les budgets et les comptes ;
f) d'octroyer la décharge aux administrateurs, à l'organe de contrôle financier et le cas échéant, aux commissaires et en cas de mise en cause de leur responsabilité, d'introduire des poursuites à leur encontre ;
g) de décider de dissoudre la coopérative.

17.3. Les décisions adoptées par l'assemblée générale sont obligatoires pour tous, même les absents ou dissidents.

ARTICLE 18- Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

18.1. L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire, dans les six premiers mois de l'exercice social, au siège social de la coopérative ou à un autre endroit précisé par la convocation, le premier samedi de mai à 18h.

18.2. Des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées par le conseil d'administration, chaque fois que l'intérêt de la coopérative l'exige, par courrier électronique ou par courrier ordinaire adressé huit jours au moins avant la date de la réunion.

18.3. Le conseil d'administration doit convoquer une assemblée générale chaque fois que le commissaire ou un ou plusieurs coopérateurs qui détiennent ensemble vingt pour cent (20 %) des voix de la catégorie A ou vingt pour cent (20 %) des voix de la catégorie B, en font la demande. Dans ce cas, les coopérateurs concernés précisent les points qu'ils entendent voir porter à l'ordre du jour. L'assemblée doit être convoquée dans les trente jours calendrier de la demande.

ARTICLE 19- Convocation à l'assemblée générale ordinaire

19.1. Le conseil d'administration convoque l'assemblée générale ordinaire au moins quinze (15) jours avant la réunion, suivant les modalités prévues dans le

règlement d'ordre intérieur et mentionne la date, l'heure, le lieu et les points de l'ordre du jour.
19.2. Les documents devant être approuvés ou discutés sont annexés à l'ordre du jour.

ARTICLE 20 — Participation et procuration

20.1. Tout coopérateur a le droit de participer à l'assemblée générale.
20.2. Il peut conférer à toute autre personne, pourvu qu'elle soit elle-même coopérateur, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place.
20.3. Un coopérateur ne peut porter plus de cinq procurations.

ARTICLE 21- Présidence et animation

21.1. L'assemblée générale est coprésidée par au moins deux membres du conseil d'administration.
21.2. Autant que possible, l'animation de la réunion est alternée à chaque assemblée générale.

ARTICLE 22- Décisions

22.1. Chaque coopérateur a droit à une voix, quel que soit le nombre de ses parts.
22.2. L'assemblée ne peut délibérer que sur les points repris à l'ordre du jour, et si la moitié des coopérateurs de catégorie A sont présents ou représentés.
22.3. La coopérative tente de développer et d'adopter de nouveaux modes de gouvernance, favorisant le **consensus.** Lorsqu'aucun consensus ne peut être dégagé, les règles suivantes sont appliquées au sein de l'assemblée générale.
22.4. Les décisions doivent être adoptées à la **majorité des deux tiers** de l'ensemble des voix présentes ou représentées et, en tout état de cause, à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées de la catégorie A.
22.5. Il n'est tenu compte ni des abstentions, ni des votes blancs ou votes nuls dans le calcul des majorités.
22.6. Le vote peut s'effectuer à main levée ou à bulletin secret. Le vote à bulletin secret est décidé par le conseil d'administration, à la demande d'un coopérateur présent. Les décisions concernant des personnes doivent être prises obligatoirement par un vote à bulletin secret.
22.7. Lors d'un vote à bulletin secret, tout vote nul est retiré du nombre des votants. Lors d'un vote à main levée, les abstentions sont retirées du nombre des votants. Après un vote à main levée, les personnes qui se sont abstenues ont la faculté d'expliquer leur abstention.

ARTICLE 23 — Modifications statutaires

23.1. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur des modifications aux statuts que si l'objet des modifications a été spécialement indiqué dans la convocation et si au moins la moitié de l'ensemble des coopérateurs sont présents ou représentés et si la moitié des coopérateurs de catégorie A sont présents ou représentés.
23.2. Si ces deux conditions ne sont pas remplies, une nouvelle convocation est nécessaire et la nouvelle assemblée organisée au moins quinze jours plus tard, délibère valablement, quel que soit le nombre de coopérateurs présents ou représentés.

23.3. Dans l'un et l'autre cas, une modification n'est admise que si elle réunit les trois quarts (3/4) de l'ensemble des voix présentes ou représentées, et les trois quarts (3/4) des voix de la catégorie A.
23.4. Lorsque la modification des statuts porte sur l'objet social ou la finalité sociale de la coopérative, une justification détaillée de la modification proposée est exposée par le conseil d'administration dans un rapport annoncé dans l'ordre du jour. A ce rapport est joint un état résumant la situation active et passive de la coopérative arrêté à une date ne remontant pas à plus de trois mois. Si la coopérative a nommé un commissaire, celui-ci fait un rapport distinct sur cet état. Tout coopérateur a le droit de prendre connaissance de ces documents au siège social quinze jours au moins avant l'assemblée et d'en obtenir, sans frais et sur simple demande, une copie dans le même délai. L'assemblée ne peut valablement délibérer que si au moins la moitié de l'ensemble des coopérateurs sont présents ou représentés et si la moitié des coopérateurs de catégorie A sont présents ou représentés. Si cette dernière condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la nouvelle assemblée organisée au moins quinze jours plus tard, délibère valablement quel que soit le nombre de parts représentées. Dans l'un et l'autre cas, une modification n'est admise que si elle réunit les quatre cinquièmes (4/5) de l'ensemble des voix présentes ou représentées, et les quatre cinquièmes (4/5) des voix de la catégorie A.

ARTICLE 24 — Procès-verbaux

24.1. Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du conseil d'administration et les coopérateurs qui le demandent.
24.2. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par deux administrateurs.

TITRE V — CONSEIL D'ADMINISTRATION

ARTICLE 25 - Composition

25.1. La coopérative est administrée par un conseil d'administration composé de **cinq membres au moins** et de **onze membres au plus,** personnes physiques, nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue (moitié plus une) des voix présentes ou représentées de l'ensemble des coopérateurs et des coopérateurs de catégorie A.
25.2. Deux administrateurs au moins doivent être administrateurs présentés par l'ASBL « Terre-en-vue ».
25.3. Les administrateurs sont élus pour un terme de trois ans maximum et leur mandat dure, sauf révocation ou démission, jusqu'à la deuxième ou troisième assemblée générale ordinaire qui suit celle de l'élection.
25.4. En cas de renouvellement du conseil d'administration et dans la mesure du possible, un maximum de 50% du conseil d'administration pourra être remplacé à la fin de chaque mandat.
25.5. Les administrateurs sortants sont rééligibles deux fois consécutivement, sauf si l'assemblée générale décide de prolonger le mandat au-delà de trois ans.

25.6. Les administrateurs sont en tout temps révocables par l'assemblée générale.
25.7. Un administrateur peut adresser sa démission (par email ou par poste) au conseil d'administration. La démission prend cours à partir de l'assemblée générale suivante, qui en prend acte.
25.8. Peut être considéré comme démissionnaire, l'administrateur absent à deux réunions consécutives du conseil d'administration sans s'être préalablement excusé. La démission prend cours à partir de l'assemblée générale suivante, qui en prend acte.
25.9. Quand le nombre d'administrateurs est inférieur à cinq, l'assemblée générale doit être convoquée pour élire de nouveaux administrateurs.

ARTICLE 26 — Pouvoirs et rémunération

26.1. Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous les actes de gestion et de disposition entrant dans le cadre de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.
26.2. Les mandats des administrateurs sont exercés à titre gratuit.

ARTICLE 27 — Organisation et décisions

27.1. Le conseil d'administration se réunit chaque fois que l'intérêt de la coopérative l'exige ou chaque fois que deux administrateurs le demandent.
27.2. Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Chaque administrateur ne peut être porteur que d'une seule procuration.
27.3. La présence d'au moins un représentant de l'équipe salariée de l'ASBL « Terre-en-vue » est souhaitée lors de chaque réunion du conseil d'administration ; ces derniers assistent avec voix consultative, au même titre que d'éventuels invités du conseil d'administration.
27.4. La coopérative tente de développer et d'adopter de nouveaux modes de gouvernance, favorisant le consensus. Lorsqu'aucun consensus ne peut être dégagé, les règles suivantes sont appliquées au sein du conseil d'administration.
27.5. Les résolutions sont prises à la majorité des **deux tiers des voix** présentes ou représentées. Il n'est pas tenu compte des abstentions, des votes blancs ni des votes nuls dans le calcul des majorités.
27.6. Le vote peut s'effectuer à main levée ou à bulletin secret. Le vote à bulletin secret est accordé à la demande d'un membre présent. Les décisions concernant des personnes doivent être prises obligatoirement par un vote à bulletin secret.
27.7. Lors d'un vote à bulletin secret, tout vote nul est retiré du nombre des votants. Lors d'un vote à main levée, les abstentions sont retirées du nombre des votants. Après un vote à main levée, les personnes qui se sont abstenues ont la possibilité d'expliquer leur abstention.
27.8. Lorsqu'un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration, il doit en informer les autres membres du conseil et ne peut pas participer à la décision. L'information ainsi que le retrait du membre

pour cette décision, sont consignés dans le procès-verbal de la réunion.

ARTICLE 28 — Délégations et représentation

28.1. Le conseil d'administration peut déléguer des pouvoirs à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers.

28.2. Ainsi, il peut notamment confier la gestion journalière de la coopérative à un ou plusieurs délégués. La gestion journalière ainsi déléguée est entendue comme le pouvoir d'accomplir des actes d'administration ne dépassant pas les besoins de la vie quotidienne de la coopérative ou ceux qui, en raison tant de leur peu d'importance que de la nécessité d'une prompte solution, ne justifient pas l'intervention du conseil d'administration. En aucun cas, ces actes ne peuvent porter sur un enjeu économique supérieur à valeur de cinq mille euros.

28.3. Le conseil d'administration détermine la rémunération attachée, le cas échéant, aux délégations qu'il confère.

28.4. La coopérative est valablement représentée vis-à-vis des tiers, y compris en justice et dans les actes requérant la présence d'un officier ministériel :

- par trois administrateurs agissant conjointement ;
- par un mandataire ad hoc, délégué par le conseil d'administration pour les actes qu'il désigne ;
- dans les limites de la gestion journalière, par le ou les délégués à la gestion journalière.

TITRE VI — ORGANE DE CONTRÔLE FINANCIER

ARTICLE 29 — Organe de contrôle financier

29.1. La coopérative institue un organe de contrôle financier composé de minimum trois et maximum sept experts, coopérateurs ou non, nommés par l'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration.

29.2. Leur mandat est gratuit et de trois ans, ils sont rééligibles.

29.3. Ils sont de tout temps révocables par l'assemblée générale.

29.4. Les membres de l'organe de contrôle financier ne peuvent exercer aucune fonction, ni accepter aucun autre mandat dans la coopérative.

29.5. L'organe de contrôle financier dispose des pouvoirs d'investigation et de contrôle légalement attribués au commissaire.

29.6. L'organe de contrôle financier se réunit au moins une fois par an pour vérifier les comptes établis par le conseil d'administration et faire rapport à l'assemblée générale.

29.7. Lorsqu'elle en est légalement tenue, l'assemblée générale nomme un commissaire, membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, qui exerce sa mission selon les prescriptions de la loi.

29.8. Le commissaire vérifie les comptes établis par le conseil d'administration et fait rapport à l'assemblée générale.

29.9. La durée du mandat du commissaire est de trois ans. Il est rééligible.

29.10. Il est de tout temps révocable par l'assemblée générale selon les articles 135 et 136 du Code des Sociétés.

29.11. En cas de vacance du mandat de commissaire, il est possible de pourvoir à son remplacement immédiat par requête au président du tribunal de commerce, sans devoir convoquer une assemblée générale extraordinaire.

29.12. La rémunération du commissaire est décidée par l'assemblée générale.

TITRE VII - EXERCICE SOCIAL - BILAN - RAPPORT SOCIAL

ARTICLE 30 — Exercice social

L'exercice social court du premier janvier au trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE 31 — Comptes annuels et rapport spécial

31.1. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse l'inventaire, le bilan, le compte de résultats et annexes, ainsi que le rapport de gestion à soumettre à l'assemblée générale.

31.2. Il dresse également un rapport spécial, appelé le rapport social, à soumettre à l'assemblée générale. Ce rapport fera état de la manière dont la coopérative a poursuivi sa finalité sociale et réalisé ses objectifs. Il établira notamment en quoi les dépenses engagées en matière d'investissement, de fonctionnement et de personnel ont contribué prioritairement à la réalisation de cette finalité.

ARTICLE 32 — Approbation et publication

32.1. L'assemblée générale annuelle entend les rapports des administrateurs et de l'organe de contrôle financier ou du commissaire et statue sur l'adoption des comptes annuels (bilan, compte de résultats et annexes) et du rapport social.

32.2. Après adoption des comptes annuels, l'assemblée générale se prononce sur la décharge des administrateurs et du commissaire.

32.3. Les comptes annuels sont déposés dans les trente jours après leur approbation à la "Banque Nationale de Belgique".

TITRE VIII - REPARTITION BENEFICIAIRE

ARTICLE 33

33.1. Etant donné sa finalité sociale et en particulier la libération des terres de la spéculation foncière, la coopérative favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.

33.2. La coopérative ne peut procurer à ses coopérateurs qu'un bénéfice patrimonial limité.

33.3. Si un bénéfice patrimonial est généré conformément au bilan et à l'article 429 du Code des sociétés, cinq pour cent (5 %) de ce bénéfice doit être affecté à la réserve légale selon les prescriptions de la loi (ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve légal a atteint le dixième de la part fixe du capital social).

33.4. L'assemblée générale décide de l'affectation du surplus:

a) soit au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social ;
b) soit à la distribution d'un dividende appliqué au montant des parts de catégorie B, et subsidiairement A, le taux de ce dividende étant fixé par l'assemblée générale et ne pouvant en aucun cas excéder celui fixé conformément à l'arrêté royal du huit janvier mil neuf cent soixante-deux (8 janvier 1962) fixant les conditions d'agréation de groupements nationaux de sociétés coopératives et des sociétés

coopératives pour le Conseil National de la Coopération. Le cas échéant, le solde est versé au fonds de réserve permettant la réalisation de la finalité et de l'objet social.

33.5. Aucun dividende n'est accordé aux parts de catégorie A que subsidiairement aux parts de catégorie B.

TITRE IX - DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 34

34.1. La coopérative est dissoute de plein droit par la réduction du nombre des coopérateurs en dessous du minimum légal et par la réduction du capital en dessous de la part fixe de celui-ci, si aucune régularisation n'intervient dans les six mois.

34.2. Elle peut être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant comme en matière de modification du but social. L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs.

34.3. Elle détermine leurs pouvoirs, le mode de liquidation et leurs émoluments éventuels.

34.4. Aussi longtemps que les liquidateurs n'auront pas été désignés, le conseil d'administration est de plein droit chargé de la liquidation.

ARTICLE 35

35.1. Après paiement des dettes et des charges sociales, le solde servira d'abord au remboursement des parts sociales. En aucun cas, un coopérateur ne peut obtenir plus que la valeur nominale de ses parts.

35.2. Ce remboursement se fera par catégorie : en premier lieu seront remboursées les parts des coopérateurs solidaires de catégorie B et en second lieu les parts des coopérateurs garants de catégorie A.

35.3. La répartition du solde restant, ou surplus de liquidation, sera décidée par l'assemblée générale statuant comme en matière de modification du but social, qui devra l'affecter à un ou des organismes poursuivant une finalité sociale similaire à celle de la coopérative ou s'en rapprochant le plus possible.

TITRE X - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 36

36.1. Un règlement d'ordre intérieur, fixant les responsabilités de tous ceux qui participent à la gestion, à l'animation, à la surveillance et au contrôle de l'activité de la coopérative, est établi par le conseil d'administration et adopté par l'assemblée générale conformément à l'article 22.

36.2. Le règlement d'ordre intérieur peut, à condition de ne pas contrevenir aux dispositions impératives des statuts et de la loi, prendre toutes dispositions relatives à l'application des statuts et le règlement des affaires sociales en général, et peut imposer aux coopérateurs et à leurs ayants droit tout ce qui est jugé utile aux intérêts de la coopérative.

POUR COORDINATION CONFORME