

**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**

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 : www.terre-en-vue.be

Adresse e-mail : cooperative@terre-en-vue.be

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

19-12-2023

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en  approuvés par l'assemblée générale du

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

au

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

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 6.4, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 7, 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

### **Brusselmans Etienne**

Avenue d'Oppem 142

1970 Wezembeek-Oppem

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-05-22

Fin de mandat : 2025-05-22

Administrateur

### **Chantraine Ho Chul**

Rue du Monceau 5

5032 Mazy

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-06-04

Fin de mandat : 2026-06-04

Administrateur

### **Huart Roxane**

Rue de Liège 14a 001

5300 Thon

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-05-22

Fin de mandat : 2025-05-22

Administratrice

### **Maes Sébastien**

Rue des Déportés 67

5030 Gembloux

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-06-28

Fin de mandat : 2026-06-04

Administrateur

### **Vard Thierry**

Rue du Bémel 91

1150 Woluwe-Saint-Pierre

BELGIQUE

Début de mandat : 2018-03-18

Fin de mandat : 2024-05-30

Administrateur

### **Tosar Victoria**

Impasse aux Choux 7

5030 Gembloux

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-05-22

Fin de mandat : 2025-05-22

Administratrice

## 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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) 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)
<p>F.C.G. Réviseurs d'Entreprises 0446111908 Rue de Jausse 49 5100 Jambes (Namur) BELGIQUE</p> <p>Représenté directement ou indirectement par :</p> <p>Nicolas Butacide Réviseur d'entreprise associé</p>	B0164	C

## COMPTES ANNUELS

### BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>7.032.844</u></b>	<b><u>5.683.189</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b><u>7.028.494</u></b>	<b><u>5.679.339</u></b>
Terrains et constructions		22	6.861.953	5.679.339
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	166.541	0
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b><u>4.350</u></b>	<b><u>3.850</u></b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>631.888</u></b>	<b><u>1.914.983</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b><u>13.441</u></b>	<b><u>4.811</u></b>
Créances commerciales		40	12.184	4.618
Autres créances		41	1.257	193
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b><u>314.230</u></b>	<b><u>1.407.348</u></b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b><u>4.218</u></b>	<b><u>2.824</u></b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>7.664.732</u></b>	<b><u>7.598.172</u></b>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>Apport</b>					
			10/15	<b><u>7.616.614</u></b>	<b><u>7.248.435</u></b>
			10/11	<b>7.601.700</b>	<b>7.235.400</b>
	Disponible		110	7.589.700	7.223.400
	Indisponible		111	12.000	12.000
<b>Plus-values de réévaluation</b>					
<b>Réserves</b>					
			12		
	Réserves indisponibles		13	<b>0</b>	<b>400</b>
	Réserves statutairement indisponibles		130/1	0	400
	Acquisition d'actions propres		1311	0	400
	Soutien financier		1312		
	Autres		1313		
	Réserves immunisées		1319		
	Réserves disponibles		132		
			133		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>14.914</b>	<b>12.635</b>
<b>Subsides en capital</b>					
			15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>					
			19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
	Pensions et obligations similaires		16		
	Charges fiscales		160/5		
	Grosses réparations et gros entretien		160		
	Obligations environnementales		161		
	Autres risques et charges		162		
			163		
			164/5		
<b>Impôts différés</b>					
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>48.118</b>	<b>349.737</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	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		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>45.213</b>	<b>349.536</b>
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	19.353	340.561
Fournisseurs		440/4	19.353	340.561
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	25.860	8.975
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>2.905</b>	<b>201</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>7.664.732</b>	<b>7.598.172</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute (+)/(-)		9900	8.229	6.978
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70	28.634	15.164
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	20.405	8.186
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	650	221
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	9.829	6.024
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>-2.250</b>	<b>733</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>4.189</b>	<b>642</b>
Produits financiers récurrents		75	4.189	642
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>60</b>	<b>2.280</b>
Charges financières récurrentes		65	60	2.280
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>1.880</b>	<b>-905</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77	<b>0</b>	<b>1.086</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>1.880</b>	<b>-1.991</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>1.880</b>	<b>-1.991</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>14.515</b>	<b>12.635</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	1.880	-1.991
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	12.635	14.626
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>	791/2	<b>400</b>	
<b>Affectation aux capitaux propres</b>	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) (14)	<b>14.914</b>	<b>12.635</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		



## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	5.680.181
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	1.349.805	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>7.029.987</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	650	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>1.493</b>	<b>843</b>
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<b>7.028.494</b>	

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	3.850

**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	4.350	
------	-------	--

**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)	4.350	
------	-------	--

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN****GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

**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

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

## Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

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

## Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

## Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

## Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
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

Codes	Exercice

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**

**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

Codes	Exercice
9220	

**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)**

- Commodat : Jette en 2020 (détail annexe 6.9)
- Commodat : Overijse en 2020 (détail annexe 6.9)
- Commodat : Ramillies en 2020 (détail annexe 6.9)
- Commodat : Overijse en 2021 (détail annexe 6.9)
- Contrat de prêt à usage gratuit : Temploux (Namur) en 2022 (détail annexe 6.9)

Exercice
0
0
0
0
0

**RÈGLES D'ÉVALUATION**



**Terre-en-vue SC**  
**Entreprise sociale**

**Chaussée de Wavre 37**  
**5030 Gembloux**

[www.terre-en-vue.be](http://www.terre-en-vue.be)

[cooperative@terre-en-vue.be](mailto: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 entreprise 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 en continu des apports financiers des coopérateurs (« apports disponibles hors capital »)
- 4) Que le modèle économique de la coopérative implique de lever des capitaux conséquents pour l'acquisition des terres agricoles (en dizaine(s) de 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 mars 2024 :**

**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.**

**2bis. Certaines parcelles à l'actif sous la rubrique "Terres" peuvent inclure des bâtiments quand ceux-ci n'ont pas reçu d'évaluation distincte de leur valeur dans l'acte d'acquisition et qu'ils n'ont pas eu d'influence significative sur le prix d'acquisition (le prix à l'hectare global d'acquisition se trouve dans les prix du marché), étant donné que la scission du prix**

*d'acquisition (entre terres et bâti) par l'attribution d'une valeur de marché au bâtiment est un exercice délicat sujet à discussion en l'absence d'évaluation distincte.*

*2ter. Concernant les acquisitions de bâtiments, les amortissements commencent à courir, prorata temporis, non à la date d'acquisition mais à la date de mise en exploitation. Dans le cas de la constitution de droits réels (emphytéose, superficie) au bénéfice d'agriculteurs sur ces bâtiments, la date de mise en exploitation est la date de constitution de ces droits.*

*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.*

*3bis. Concernant les frais accessoires des acquisitions de bâtiments, les amortissements suivent le principal et sont donc amortis au même rythme, prorata temporis, et à partir de la même date que le 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 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.

**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<sup>1</sup>, 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.**

---

<sup>1</sup> 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 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 une redevance annuelle 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 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 agroécologique 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 agroécologique a été installé sur cette terre.

En 2021, la coopérative Terre-en-vue a signé un commodat de 10 ans, allant jusqu'au 30 août 2031 portant sur 3,3128 ha de terres à Overijse. Un projet d'élevage ovin agroécologique a été installé sur cette terre.

En 2022, la coopérative Terre-en-vue a acquis un droit d'emphytéose de 27 ans allant jusqu'au 31 août 2048 et portant sur 1,0904 ha de terres à Ganshoren, pour une redevance annuelle de 350,00 €. Les frais accessoires liés à l'acquisition de ce droit (frais notariaux) ont été de 1 952,73 € et seront amortis sur la durée de l'emphytéose, à raison de 1/27ème chaque année. Ce terrain a été mis à disposition d'un projet de maraîchage agroécologique (1 ha) et un projet de pépinière citoyenne mené par le centre d'écologie urbaine (0,9 ha).

En 2022, la coopérative Terre-en-vue a signé un contrat de prêt à usage gratuit de 15 ans allant jusqu'au 31 décembre 2037 avec la commune de Namur pour prendre en gestion un terrain de 2,65 hectares situé à Temploux. Deux projets agroécologiques d'élevage bovin (+ verger) ont été installés sur cette terre.

En 2023, la coopérative Terre-en-vue a acquis un droit d'emphytéose de 15 ans, prorogeable automatiquement de 10 ans sauf raison impérieuse, allant jusqu'au 4 avril 2048 et portant sur 2,7821 ha de terres à Jehonville (commune de Bertrix), pour une redevance annuelle de 240,00 € indexée sur l'indice santé. Les frais accessoires liés à l'acquisition de ce droit (frais notariaux) ont été de 3 573,58 € et seront amortis sur la durée de l'emphytéose, à raison de 1/25ème chaque année. Ce terrain a été mis à disposition de la Bergerie d'Acremont.

En 2023, la coopérative Terre-en-vue a acquis un droit d'emphytéose de 35 ans allant jusqu'au 21 août 2058 et portant sur 6,6908 ha de terres à Archennes (commune de Grez-Doiceau), pour une redevance annuelle de 600,00 €, indexée sur l'indice des prix à la consommation. Les frais accessoires liés à l'acquisition de ce droit (frais notariaux) ont été de 2 000,16 € et seront amortis sur la durée de l'emphytéose, à raison de 1/35ème chaque année. Un projet maraîcher agroécologique et un projet d'élevage ovin agroécologique ont été installés sur cette terre.

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

**RAPPORT DE GESTION**



**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 2023
- 2) Le rapport 2023 relatif à l'agrément comme entreprise sociale
- 3) Le rapport 2023 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC

## **1. Le rapport de gestion 2023 fait aux coopérateurs de la coopérative Terre-en-vue lors de l'assemblée générale ordinaire du 21 avril 2024**

### 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 en moyenne en Wallonie à **27 000€/ha** pour des prairies et à **46 000 €/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 2023 relatif aux transactions 2022 donne un prix moyen à l'hectare de 36 368 € pour des terres situées 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 135 ans et pendant 230 ans pour un hectare de terre de culture (sans tenir compte du paiement du précompte immobilier annuel ni des frais notariaux d'acquisition).

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 aux 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 prix des terres) et les frais accessoires (droits d'enregistrement et frais notariaux), pour la bonne information des coopérateurs.

Réviseur d'entreprises – Expert comptable

En 2023, nous avons conclu un contrat avec Nicolas Butacide de *F.C.G. Réviseurs d'entreprises SRL* à Naninne (Namur), qui a confirmé la conformité de notre comptabilité aux règles légales comptables.

### Situation financière 2023

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

La coopérative présente un **très beau bilan**, avec un « capital », appelé « apports » (des coopérateurs-trices) d'après la nouvelle terminologie du code de sociétés et des associations, qui s'élève à **7 601 700 €** et qui constitue l'essentiel du passif (99%). En d'autres mots, la coopérative est exclusivement financée par ses coopérateurs-trices et n'a pas d'emprunt bancaire, ce qui lui donne une grande solidité.

Par ailleurs, les apports ont augmenté de 5 % en 2023, par rapport à 2022. Concrètement, 4 505 nouvelles parts de coopérative ont été souscrites pour un montant total de 450 500 €, auquel il faut soustraire 84 200 € de retraits (chaque fois simultanément compensés par de nouvelles souscriptions, comme prévu par les statuts), ce qui représente **une augmentation nette de 366 300 €**.

À noter que ce montant est notamment constitué de prises de parts de la fondation Terre-en-vue à concurrence de **1 587 200 €** suite à des dons dédiés, soit 21% du capital total, ce qui donne une grande stabilité à la coopérative (pas de risque de retraits pour cette partie du capital).

Ces apports des coopérateurs-trices sont exclusivement affectés à l'acquisition de terres agricoles, ce qui fait que l'actif est essentiellement constitué des terres (7 028 493,80 €, soit 92% de l'actif) et de la trésorerie disponible pour acquérir des terres (614 229,68 €, soit 8% de l'actif). L'actif est aussi investi en parts dans des coopératives partenaires (4 350 €).<sup>1</sup>

La trésorerie disponible au 31 décembre 2023 (614 229,68 €) est placée pour moitié sur un compte à terme ouvert auprès de la Banque Triodos, et pour l'autre moitié sous forme de prêt à durée indéterminée - avec clause de retrait par tranches de maximum 100 000 € par mois - à la coopérative de finance Crédal qui agit notamment en soutien au secteur agricole belge. En 2023, une partie des fonds placés chez Crédal ont été rapatriés (-200 000 €) pour être utilisés dans le cadre des acquisitions de terres.

L'on peut observer que le niveau de liquidités a fortement baissé entre 2022 et 2023, car comme prévu, une bonne partie de la trésorerie disponible a été utilisée pour des acquisitions. L'année 2024 sera consacrée à reconstituer ce fonds de trésorerie à travers les différentes levées de fonds prévues pour les projets, afin de pouvoir s'engager sereinement dans de nouvelles acquisitions. Un moratoire temporaire a été mis sur les acquisitions.

Car il faut bien prendre la mesure du prix très élevé des terres agricoles en Wallonie : avec une moyenne de 36 000 €/hectare, Terre-en-vue dispose d'un fonds de roulement pour s'engager seulement dans l'acquisition d'une petite vingtaine d'hectares. Sur les 750 000 hectares que représente la zone agricole en Wallonie, c'est un trop petit levier pour soutenir les agriculteurs et agricultrices qui ont besoin de nous. **Toutes les prises de parts sont donc précieuses pour répondre aux besoins des agriculteurs et préserver nos terres nourricières !**

**Le compte de résultat** est tout aussi réjouissant étant donné que depuis 2020, les recettes liées aux

---

<sup>1</sup> En 2023, Terre-en-vue a pris pour 500 € de parts dans la coopérative de presse Imagine.

terres (28 633,84 €) et aux revenus de la trésorerie (4 189,32 €) 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<sup>2</sup>), mais de **couvrir aussi certains frais de gestion** auparavant délégués à l'asbl. Ainsi, la coopérative contribue cette année à concurrence de 4 200 €. Elle a pu également couvrir des frais informatiques (5 401,44 €) et accroître ses dépenses de communication (3 270,51 €).

De plus, cette année, comme expliqué ci-dessus, le conseil d'administration de la coopérative a décidé de faire appel à un réviseur afin de vérifier ses comptes annuels, pour un coût annuel de 2 178 €.

Par ailleurs, les premiers bâtiments acquis dans le cadre de la ferme des Arondes doivent être amortis sur une durée de 25 ans, conformément aux règles comptables et aux règles d'évaluation de notre coopérative.

Malgré l'accroissement des frais pris en charge, la coopérative dégage un résultat annuel positif de 1 879,67 €.

En vertu du nouveau code des sociétés et des associations (CSA), il n'est plus obligatoire de constituer une réserve légale et le solde de celle-ci a été versée dans le résultat cumulé. Le bénéfice cumulé passe donc à **14 914,48 €**.

### Projets réalisés en 2023

En 2023, la coopérative a réalisé 9 acquisitions, pour un total de 38,72 hectares et un montant total de 1 330 661,78 € (frais inclus).

#### **1) Ferme de Marc Remy** (2ème acquisition)

- Bergerie de brebis viandeuses, vendues via Paysans Artisans et les boucheries locales.
- Acquisition de 0,5 ha au total situé à Sart-Saint-Laurent
- Montant total pour 2,2 ha (frais compris): 84 184 €

#### **2) Ferme du Bocage** (1ère acquisition)

- Projet de maraîchage et petits fruits mené par François Wiaux
- Acquisition de 0,30 ha situés à Arbre
- Montant de l'acquisition (frais compris): 13 780 €

#### **3) Ferme Habaru** (1ère acquisition)

- Projet de polyculture-élevage (bovins, poules et épeautre panifiable), mené par Philippe Belche et Danielle Leyder
- Acquisition de 11,46 hectares situés à Neufchateau
- Montant de l'acquisition (frais compris): 224 116 €

#### **4) Nadir** (1ère acquisition)

- Ferme de maraîchage diversifiée: production de légumes sur sol vivant, porté par Simon et Nils
- Acquisition de 2,2 hectares situés à Buissonville
- Montant de l'acquisition (frais compris): 82 892 €

#### **5) Fond du Buisson** (1ère acquisition)

- Ferme d'élevage de brebis laitières et de chèvres laitières et transformation en fromage.
- Projet collectif porté par Norbert Buysse et Sophie Fondu, qui mutualisent leurs infrastructures d'élevage et de transformation
- Acquisition de 13,5 hectares de prairies situées à Buissonville
- Montant de l'acquisition (frais compris): 445 972 €

---

2 Dont des frais notariaux liés à la modification de ses statuts (AG extraordinaire du 4 décembre 2023).

#### **6) Champ de la Berge (1ère acquisition)**

- Ferme de brebis laitières menée par Pauline et Florent Nijskens.
- Acquisition de 1,76 hectares de terres situées à Hargimont.
- Montant de l'acquisition (frais compris): 62 742 €

#### **7) Légumes de Tom (1ère acquisition)**

- Maraîchage de petite surface porté par Thomas Deprins.
- Acquisition de 2 hectares situés à Lasnes.
- Montant de l'acquisition (frais compris): 164 680 €

#### **8) Moulin de la Baronne (1ère acquisition) :**

- Ferme produisant des céréales panifiables et des farines menée par Anne-Françoise Georges.
- Acquisition de 9 hectares situés à Verdenne.
- Montant à réunir : 263 095 €

De plus, la coopérative a également acquis en indivision **8 hectares de terres situées à Ciney**, grâce au mécanisme de portage. Terre-en-vue est indivisaire à concurrence de 1 % et dispose d'un délai de 5 ans pour réunir les fonds et acquérir les 99 % restants, selon un contrat conclu avec le porteur. Terre-en-vue a avancé 54 513 € pour ce projet (1 % + frais) et devra réunir 365 183 € dans les 5 ans pour acquérir les 99 % restants.

Comme depuis les débuts de Terre-en-vue, 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.

En 2022, la coopérative a acquis, dans le cadre du projet « Ferme des Arondes », une ferme entière, pour un montant de 1 929 058 € (frais inclus), comportant des terrains dont certains avec du bâti. Les terrains avec bâti (actuel et à venir), pour une valeur de 395 480 € (frais compris), ont été isolés dans les comptes 2022, conformément aux règles comptables.

En 2023, cette zone a été découpée par géomètre en parcelles individuelles pour une mise à disposition à chaque agriculteur du projet, afin que chacun puisse y construire ses bâtiments agricoles et d'habitation. Mi-décembre 2023, de premières parcelles ont été mises à disposition d'agriculteurs du groupe via une emphytéose de 99 ans. Courant 2024, le reste de ces parcelles sera mis à disposition des agriculteurs selon le même contrat.

En conséquence, dans les comptes 2023, en accord avec le réviseur d'entreprises :

- pour les parcelles déjà mises en emphytéose aux agriculteurs, la valeur du terrain telle que déterminée par un expert (soit 68 389 €, frais inclus) a été remonté en catégorie comptable « Terrains », et la valeur du bâti actuel (soit 160 550 €, frais inclus) a été inscrite en « Bâtiments/Constructions » et amortie sur 25 ans. Cet amortissement est relativement faible (246,33 €) en 2023 parce qu'il est calculé *pro rata temporis* (14 jours sur 365).
- Le reste des parcelles, pour un montant de 166 540,99 € (frais inclus), a été placé dans le compte d'attente de mise en exploitation « Immobilisation en cours ». Il sera ventilé de la même manière que les parcelles précédentes dans les comptes 2024 dès signature des actes de mise à disposition aux agriculteurs.

Par ailleurs, en 2023, la coopérative a signé deux nouvelles emphytéoses (comme emphytéote, c'est-à-dire comme locataire) :

- avec un particulier (une grande première!) pour 2 ha, au bénéfice de la Bergerie d'Acremont.
- avec la commune de Grez-Doiceau pour 6 ha, au bénéfice des bergères de la Voie Lactée (Fanny et Maud) et des maraichers Léa Corroy et Moïse Baron.



Enfin, nous rappelons qu'en 2022, la coopérative a signé avec la commune de Namur, un commodat de 15 ans courant jusqu'en 2037, pour prendre en gestion un terrain de 2,65 hectares. Suite à un appel à projet organisé en 2023, les terres ont été mises à disposition de Quentin Ledoux et de Benjamin et Sébastien Geens.

=> *Ce contrat étant totalement gratuit, il n'apparaît pas au bilan.*

*Toutefois, il s'agit d'un rôle important joué par notre coopérative : un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les agriculteurs. Des contrats en cascade sont ainsi conclus entre le propriétaire et Terre-en-vue, puis entre Terre-en-vue et l'agriculteur-trice. Ce rôle vise à faciliter les relations et à favoriser des locations sereines et les plus sécurisées possible sur le long terme.*

### Projets à venir

En 2024, différentes acquisitions complémentaires seront probablement réalisées au bénéfice de fermes précédemment soutenues : Ferme du Muselbur, Ferme Remy, Bergerie d'Acremont, Bergerie de la Croix Mouchette, Ferme Lamberty,...

Par ailleurs, des négociations sont en cours pour soutenir la transmission extra familiale de la ferme Neubempt (Remy et Véra Hardy) aux repreneurs (Alain d'Affnay et Corinne Breaujean).

## **2. Le rapport 2023 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 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 sociale, le conseil d'administration de la coopérative est tenu d'établir chaque année un rapport spécial sur l'exercice clôturé.

Voici le contenu de ce rapport relatif à l'exercice 2023 :

### **1) Informations relatives aux démissions**

En 2023, il y a eu :

- 25 démissions de coopérateurs de classe B, avec un total de parts retirées correspondant à 84 200 €. Ces retraits ont chaque fois été simultanément compensés par de nouvelles souscriptions, comme prévu par les statuts. Cela reste minime par rapport au montant total des apports (-1,11%) et par rapport à l'augmentation nette des apports de 366 300 €.
- 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 de 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.**

En 2023, la coopérative a réalisé 9 acquisitions, pour un total de 38,72 hectares et un montant total de 1 330 661,78 € (frais compris).

<b>Fermes</b>	<b>Hectares</b>	<b>Montant (frais compris)</b>
Marc Remy	0,5	84 184 €
Bocage	0,3	13 780 €
Habaru	11,46	224 116 €
Nadir	2,2	82 892 €
Fond du Buisson	13,5	445 972 €
Champ de la Berge	1,76	62 742 €
Légumes de Tom	2	164 680 €
Moulin de la Baronne	9	236 095 €
<b>TOTAL</b>	<b>40,72</b>	<b>1 314 461 €</b>

À cela s'ajoute une acquisition en indivision 8 hectares de terres situées à Ciney, grâce au mécanisme de portage. Terre-en-vue est indivisaire à concurrence de 1 % et dispose d'un délai de 5 ans pour réunir les fonds et acquérir les 99 % restants, selon un contrat conclu avec le porteur. Terre-en-vue a avancé 54 513 € pour ce projet (1 % + frais) et devra réunir 365 183 € dans les 5 ans pour acquérir les 99 % restants.

### **3) Le rapport 2023 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 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 2023 :**

- Les conditions statutaires relatives à l'agrément des associés ont été modifiées le 4 décembre 2023

conformément au nouveau CSA, en respectant les principes relatifs à l'agrément CNC.

- 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 2023 :**

Les conditions statutaires relatives à l'agrément des associés n'ont pas été modifiées, bien qu'adaptées à la nouvelle terminologie du CSA (lors de l'AG extraordinaire du 4 décembre 2023), 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 2023 :**

Les conditions statutaires relatives au vote 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 2022 :**

Les conditions statutaires relatives à la nomination des administrateurs et commissaires 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 2023**

Les conditions statutaires relatives au dividende n'ont pas été modifiées.  
De plus, aucun dividende n'a été distribué en 2023.

**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 2023**

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.  
Les administrateurs ont exercé et exercent leur mandat à titre gratuit.  
Aucun associé n'était en charge du contrôle en 2023.

**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 2023**

La coopérative a pris en charge des frais de communication pour un montant total de 3 270,51€ afin de faire connaître son action sur le terrain auprès du grand public et de coopérateurs potentiels.