

**PROJETS DE CREATION D'UNE SOCIETE CIVILE  
DE PROMOTION AGRICOLE ET D'UNE SOCIETE  
CIVILE AGRICOLE DE COPROPRIETE**

Rapport présenté par Monsieur  
DETOH KOUASSI Alexis Rapporteur Général  
de la Commission des Affaires Agricoles et  
Domaniales

Octobre 1988

## PROJETS DE CREATION D'UNE SOCIETE DE PROMOTION AGRICOLE ET D'UNE SOCIETE CIVILE AGRICOLE DE COPROPRIETE

---

La Commission des Affaires Agricoles et Domaniales a été saisie, en qualité de commission compétente par le Bureau du Conseil Economique et Social, de l'étude d'une saisine proposée par M. Jean-Baptiste AMETHIER, Membre du Conseil Economique et Social.

La Commission a eu communication d'un dossier comprenant :

- une note de présentation du projet de création d'une Société Civile de Promotion Agricole ;

- un projet de Loi portant création d'une Société Civile Agricole de Copropriété avec comme documents en Annexe, le projet de statuts de la Société Civile Agricole de Copropriété, la proposition pour un régime fiscal et la proposition de régime foncier .

De son côté, la Commission a pris connaissance d'un certain nombre de textes relatifs au droit foncier et qui ont servi de documents de base pour l'élaboration du projet de loi portant création de la Société Civile Agricole de Copropriété, ce sont notamment :

- le décret du 25 Novembre 1930 relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique et occupation temporaire en Afrique Occidentale Française ;

- le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la Propriété Foncière en Afrique Occidentale Française;

- le décret du 23 Février 1949 portant règlement du statut de la copropriété des Immeubles divisés par appartements en Afrique Occidentale Française.

Enfin, pour conduire sa réflexion, la Commission a entendu successivement :

- M. Jean-Baptiste AMETHIER, Président-Directeur Général de la S.A.P.H., Membre du Conseil Economique et Social, auteur de la saisine, au cours de plusieurs séances de travail ;

- M. François AMANI GOLLY, Directeur Général des Impôts, Membre du Conseil Economique et Social sur le régime fiscal suggéré dans le document établi par l'auteur ;

- M. PAPE, Directeur Général Adjoint de la BNDA pour donner le point de vue de son établissement sur la fiabilité de ces projets ;

- enfin, M. Jean APHING-KOUASSI, Directeur des Recettes Domaniales et de la Conservation foncière, Membre de la Commission, en sa qualité de spécialiste des questions domaniales pour éclairer la commission sur le régime foncier préconisé dans le cadre du projet.

Chaque communication a donné lieu à de larges débats qui ont permis aux Commissaires de mieux cerner le contour des projets soumis à leur réflexion.

Il ressort de l'examen des documents et des échanges de vues qui ont suivi les différentes auditions, ce qui suit :

1°) - le projet paraît répondre à un besoin ressenti aussi bien par des cadres ivoiriens désireux d'investir dans l'Agriculture mais qui ne peuvent pas s'occuper eux-mêmes de leur exploitation, soit par manque de temps, soit du fait de leur éloignement du territoire national, que par des institutions financières qui pourraient y trouver un cadre efficace et structuré pour le financement du secteur agricole.

Cependant, nombreux sont les obstacles qu'il faudrait éliminer pour la mise en oeuvre du projet et pour lui garantir un minimum de chance de succès.

2°) - Le Conseil Economique et Social, Assemblée Consultative, n'a pas l'initiative, ni des projets, ni des propositions de loi. Aussi, la Commission estime-t-elle que le projet de loi portant création de la

Société Civile Agricole de Copropriété qui est soumis à son examen ne sera pas étudié en tant que tel. Cependant, les principales dispositions de ce projet de loi seront prises en compte à l'occasion de l'élaboration du rapport de la Commission.

## **EXAMEN DU PROJET DE CREATION DE LA SOCIETE CIVILE DE PROMOTION AGRICOLE (SCPA) ET DE LA SOCIETE CIVILE AGRICOLE DE COPROPRIETE (SCAC)**

Les deux projets ont été examinés sur le plan juridique, fiscal, foncier, financier et technique.

### **1°) – Au plan juridique**

Le projet indique que la Société Civile de Promotion Agricole est appelée à disparaître après la mise en valeur des lots pour faire place à une Société Civile de Copropriété. Par ailleurs, la durée de vie de la Société Civile de Promotion Agricole est liée à la durée de remboursement des prêts lorsqu'un financement complémentaire a été nécessaire à la réalisation du projet.

L'ensemble des lots ne pouvant être mis en valeur en même temps, il va en résulter une période plus ou moins longue pendant laquelle il y aura, à la fois, des lots en exploitation et des lots en cours d'investissement. Or, la répartition des lots et leur attribution n'intervenant qu'après leur mise en valeur complète, il y aura lieu de prévoir pendant cette période de chevauchement, une structure pouvant assurer l'exploitation des lots déjà mis en valeur.

Afin d'éviter l'intervention simultanée sur le même site de deux structures pendant cette phase transitoire et pour combler le vide juridique, on pourrait confier la gestion des lots déjà mis en valeur à la Société de promotion.

Pour ce faire, un mandat d'investissement et un mandat de gestion devront être confiés à cette société au moment de sa création, la durée du mandat de gestion étant liée à l'entrée en production de la dernière parcelle mise en valeur.

Par ailleurs, si la SCPA n'a pas de compétence technique pour réaliser elle-même l'investissement dans les règles de l'art, il sera indispensable qu'elle confie sa réalisation effective à une société de services qui devra garantir la bonne fin de l'opération.

Une telle société de services constituée de personnes physiques ou morales ayant une expertise certaine dans le domaine agricole devrait pouvoir bénéficier de certains avantages fiscaux.

## 2°) - Au plan fiscal

⊗) - S'agissant de Sociétés Civiles ayant pour objet de créer, d'acquérir et de mettre en valeur des exploitations agricoles, en vue de leur division par lots attribués ou cédés à des tiers, en propriétés ou par bail emphytéotique après dissolution de la Société Civile de Promotion Agricole, il est possible de les assimiler de parleur forme, leur objet, leurs modalités de dissolution aux Sociétés Civiles de Promotion Immobilière. Elles pourraient donc bénéficier des dispositions de l'Article 9 du Code Général des Impôts. Dans ces conditions, elles pourraient être traitées de la manière suivante :

- pendant l'existence de la Société Civile de Promotion, application de la "Transparence Fiscale" de celle-ci : dans le cas où des bénéfices seraient réalisés, la Société ne serait pas imposée elle-même, chacun des associés étant imposé pour sa part de bénéfice.

Bien entendu, la Société ne serait pas, non plus redevable de l'impôt minimum forfaitaire.

→ la dissolution de la Société Civile de promotion par attribution aux associés des lots pour lesquels ils ont vocation, exonération de la plus-value qui en résulterait.

Il sera nécessaire de compléter l'Article 9 du Code Général des Impôts pour y introduire les Sociétés Civiles Agricoles de Copropriété

b) - Concernant la TVA, son exonération sur les travaux d'investissement pourrait être accordée à l'instar de ce qui existe pour la construction des immeubles sociaux, s'il est admis que l'investissement présente, à la fois, un intérêt certain pour le développement agricole et un caractère social.

Bien que le caractère social de tels investissements soit discutable, la mesure d'exonération sollicitée devra être considérée comme une faveur eu égard à l'impact du projet tant sur le plan de la modernisation de l'agriculture que sur celui de la mobilisation et de la motivation des candidats au programme d'installation des jeunes agriculteurs modernes.

c) - En ce qui concerne l'impôt sur le revenu de valeurs mobilières, les Sociétés Civiles Agricoles pourraient être soumises au droit d'apport lors de leur constitution ou à l'occasion de l'augmentation de leur capital (Article 558 du Code Général des Impôts), au droit de partage lors de leur dissolution, à l'IRYM sur les dividendes distribués et sur la plus-value des lots mis en valeur au moment de leur attribution.

d) - Pour le droit d'enregistrement, il paraît souhaitable d'accorder aux Sociétés Civiles Agricoles de Copropriété, un régime de valeur comparable à celui dont bénéficient les Sociétés de Constructions (Article 563 et 958 du Code Général des Impôts). Pour ce faire, il sera nécessaire de rédiger deux nouveaux articles 563 bis et 958 bis relatifs aux Sociétés Civiles Agricoles de Copropriété.

### 3°) - Au Plan Foncier

La procédure d'accès à la propriété indiquée dans le projet est bien conforme à celle actuellement en vigueur. Cependant, un certain nombre de difficultés persistent :

- La première difficulté réside dans le fait que la concession provisoire, lorsqu'il s'agit d'un terrain rural, n'est pas facilement négociable auprès des Banques, bien qu'elle soit hypothécable en application des Articles 23 et 31 du Décret foncier.

En effet, la concession provisoire étant un droit de superficie, le terrain sur lequel seront implantés, constructions, ouvrages et cultures, reste propriété de l'Etat. Cette disposition n'est pas de nature à faciliter l'octroi d'un crédit gagé par l'hypothèque sur un terrain rural. Les investisseurs devront donc apporter les garanties réelles pour permettre le financement du projet.

- La deuxième difficulté et non des moindres est la disposition relative à la pleine propriété. En effet, aux termes de la réglementation en vigueur, on ne peut accéder à plus de 12 ha en pleine propriété, le surplus étant concédé en bail emphytéotique.

La limitation à 12 ha de la pleine propriété peut constituer un frein à l'investissement par les Ivoiriens, de capitaux importants dans l'agriculture.

En plus, dans le cadre du projet soumis à l'examen de la Commission, la concession provisoire sera accordée dans un premier temps à la Société Civile de Promotion Agricole. C'est elle qui aura donc les 12 ha en pleine propriété après la mise en valeur. Chacun des promoteurs de la SCPA ne pourra accéder en pleine propriété qu'à une fraction de ces 12 ha et le reste en bail emphytéotique. Bien que présentant les mêmes garanties des superficies concédées, le bail emphytéotique n'apporte pas la même sécurité matérielle et psychologique.

Cette disposition devra donc être révisée et ce d'autant plus qu'elle n'a jamais fait, semble-t-il, l'objet d'aucune loi ou d'aucun décret. Elle aurait été instituée par lettre circulaire de l'Assemblée Territoriale.



Si une telle réforme n'intervient pas dans ce domaine, il sera difficile d'intéresser beaucoup d'Ivoiriens désireux d'investir des capitaux dans l'agriculture.

Le principe selon lequel la terre appartient à celui qui la met en valeur doit se traduire non seulement dans les faits, mais également dans le droit.

#### **4°) – Au Plan Financier**

Généralement, le financement du projet est assuré d'une part, par les apports des sociétaires et d'autre part, par un crédit bancaire.

Pour prétendre obtenir un concours financier des établissements bancaires, le projet doit réunir toutes les conditions de rentabilité économique et financière.

Le crédit bancaire n'étant qu'un élément parmi les moyens nécessaires à la réalisation du projet, il est aussi indispensable d'avoir des hommes ayant une bonne expertise technique et une expérience certaine en matière de gestion.

L'entreprise agricole comportant beaucoup d'aléas, il sera nécessaire d'ajuster le montant du capital social à l'importance des crédits à solliciter.

Dans tous les cas, la responsabilité financière des sociétaires de la SCPA sera exigée et fixée au prorata de leurs parts sociales.

En ce qui concerne l'échéancier de remboursement des prêts, il devra être établi en fonction des revenus nets prévisionnels du projet et non en fonction des parts sociales.

Pendant la phase d'investissement, il est souhaitable de bien séparer les dépenses d'investissement, des dépenses d'exploitation (pour les parcelles en rapport) afin de faciliter ultérieurement les transferts et la répartition des charges financières lors de la



dissolution de la SCPA.

Dans le cas d'une exploitation collective des lots, il faudrait déterminer un revenu moyen par unité de surface en établissant une péréquation entre les lots afin d'atténuer les inégalités de rendement dues à l'hétérogénéité des parcelles.

Si une Société de services intervient pour réaliser le projet, une convention d'investissement devra être signée entre la SCPA et la société de services avec l'approbation des sociétaires. La société de services devra en outre, présenter une garantie financière sous forme de caution bancaire.

### 5°) - Au Plan Technique

Afin de garantir le succès au plan technique, un certain nombre de dispositions devront être prises :

a) - un soin particulier devra être porté au choix du terrain à mettre en valeur. Ce choix sera opéré en fonction de la spéculation agricole. Ce terrain fera l'objet d'une prospection pédologique avec un plan d'aménagement en vue d'éliminer toutes les zones impropres à la culture choisie.

b) - Les travaux d'aménagement et de mise en valeur seront conduits selon un cahier des charges strict et précis

c) - une structure indépendante dont la compétence technique pour la culture choisie est reconnue par tous sera chargée de contrôler l'exécution des travaux et l'utilisation des ressources affectées à la réalisation du projet.

Si la SCPA sollicite le concours d'un tiers pour l'exécution des travaux, la compétence de celui-ci doit être établie. Il devra présenter en outre, une garantie de bonne fin des travaux assortie de pénalités de retard.

Il est souhaitable d'éviter une trop grande diversification des spéculations envisagées.

En conclusion, on peut affirmer que cette expérience paraît intéressante à plus d'un titre et mérite d'être tentée. Elle nécessitera certainement beaucoup d'effort d'imagination, de créativité ainsi que de nombreuses adaptations.

Pour que le progrès prodigieux de notre agriculture, principal soutien de l'essor économique de la Côte d'Ivoire, se poursuive et s'amplifie davantage, il est indispensable d'innover en matière de structure de développement.

Le présent projet permettra, non seulement de répondre en partie à cette préoccupation, mais surtout d'atteindre un certain nombre d'objectifs, à savoir :

- une meilleure affectation et une utilisation rationnelle de l'espace rural conduisant ainsi à un arrêt du gaspillage du patrimoine foncier ,
- une orientation plus directe de l'épargne privée ivoirienne vers le secteur agricole ,
- une modernisation de l'agriculture avec comme corollaire une amélioration de la productivité.

Pour la mise en oeuvre, il sera nécessaire d'élaborer une législation propre à la Société Civile Agricole de Copropriété.

Telles sont les observations et suggestions faites par la Commission des Affaires Agricoles et Domaniales sur les projets de création d'une Société Civile de Promotion Agricole et d'une Société Civile Agricole de Copropriété que lui ont été soumis pour étude.