



**Terre-en-vue SC ES agréée**

**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

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE DE PARTS DE  
CATEGORIE A ET B DE LA COOPERATIVE TERRE-EN-VUE SC  
AGREEE COMME ENTREPRISE SOCIALE**

*En vertu de la 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.

*LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VERIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.*

La présente note d'information date du 27 juin 2024.

**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 COTÉS : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT.**

## **PARTIE I. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée**

### **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.

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 intitulé « Démission » : *Le coopérateur qui souhaite démissionner, en tout ou en partie, a droit au remboursement de sa part, laquelle est plafonnée à la valeur de souscription. Le remboursement n'intervient que pour autant qu'il n'ait pas pour conséquence a) de diminuer le montant total des capitaux propres disponibles et indisponibles de la coopérative au moment de la demande de démission b) et pour autant que la coopérative respecte le double test de solvabilité et de liquidité. Concrètement, le remboursement peut être retardé jusqu'à ce qu'il puisse être compensé par l'entrée d'un ou plusieurs nouveaux coopérateurs ou de nouvelles prises d'actions d'anciens coopérateurs.*

*Ce paiement intervient, dans toute la mesure du possible, dans un délai maximal de six mois à dater de la démission.*

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.

Concrètement :

**1. Le remboursement des parts est effectué pour autant qu'il n'ait 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.

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 90.000€ sont entrés en moyenne par mois dans la coopérative entre 2018 et 2023 (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 qualité de société coopérative « ES agréée » 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).

Pour faire face à ces contraintes, 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. Elle a d'ailleurs constitué, en collaboration avec l'asbl Terre-en-vue, 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 (84.200€ de retraits en 2024 – liés chaque fois à des besoins financiers personnels et non pas 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 sur la cession des parts :

*« Les actions sont librement cessibles aux coopérateurs de même classe, moyennant information préalable du conseil d'administration.*

*Les actions sont librement cessibles aux tiers, après admission du cessionnaire par le conseil d'administration ou son ou ses délégués conformément à l'article 8. »*

Tout coopérateur peut donc 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.

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**

Selon les statuts, l'affectation des bénéfices est réalisée comme suit :

*« Etant donné sa finalité sociale et en particulier la libération des terres de la spéculation foncière, la*

*coopérative favorise les bénéfices sociaux et environnementaux.*

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

*Si un bénéfice patrimonial est généré, au moins cinq pour cent (5 %) de ce bénéfice doit être affecté aux projets ou affectations, proposés par le conseil d'administration, qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation de l'objet de la coopérative.*

*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 actions de classe B et C, 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'agrégation de groupements nationaux de sociétés coopératives*

*et des sociétés coopératives par 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.*

*c) soit au résultat reporté au passif du bilan.*

*Aucun dividende n'est accordé aux actions de classe A que subsidiairement aux actions de classe B*

*et de classe C. »*

La décision d'octroyer des dividendes appartient donc à l'assemblée générale. Si la coopérative réalise des bénéfices, elle affecte au moins 5 % de ce bénéfice aux projets ou affectations, proposés par le conseil d'administration, qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation de l'objet de la coopérative.

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 ; calculé une fois par an, après l'assemblée générale, au prorata, en rapport avec le nombre de jours calendrier effectifs lorsqu'un investisseur souscrit à une part en cours d'exercice.

**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 le statut d'entreprise sociale de la coopérative ne permettra pas de générer suffisamment de rentrées pour la distribution d'un dividende. 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.

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 autour 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 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.

## **- 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 garantie principale pour les coopérateurs.

## **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 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 auprès de Triodos Banque, 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 un certain délai, ce qui pourrait comporter un 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 de 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 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.

## - Risques liés aux autres entités du mouvement Terre-en-vue

Le mouvement Terre-en-vue est composé de trois structures homonymes :

1. L'association sans but lucratif « Terre-en-vue ».
2. La coopérative « Terre-en-vue » ES agréée.
3. La fondation d'utilité publique « Terre-en-vue ».

Terre-en-vue SC attire l'attention des investisseurs sur le fait que les risques tels que décrits dans la présente note d'information lui sont propres.. 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 (60% de subsides et marchés publics selon le budget 2024) ainsi que par les dons, cotisations et soutiens de fondations privées (40% selon le budget 2024). Elle emploie actuellement 10 ETP (2024). 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.

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 (voir comptes de l'ASBL publiés sur le site).

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 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 2 administrateurs agissant conjointement ou par un mandataire *ad hoc* délégué par le conseil d'administration pour les actes qu'il désigne. 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 son agrément comme entreprise 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.

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 90.000€ sont entrés en moyenne par mois dans la coopérative ces 5 dernières années).
- 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 31/12/2023, la Fondation détient 21 % des apports de la coopérative.

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

La coopérative Terre-en-vue détient actuellement quelques parts symboliques dans des coopératives partenaires, qui représentent un montant minime par rapport à la totalité du patrimoine social de la coopérative.

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 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 santé financière, qui est tout à fait rassurante.

## 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. Comme le révèle le rapport du foncier agricole wallon établi par l'observatoire, le prix moyen à l'hectare a augmenté de 33 % en 5 ans en Wallonie. Le prix moyen à l'hectare est de 36.000 € 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.

- 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. 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, vis-à-vis desquels Terre-en-vue s'est positionnée comme complémentaire :

1) les coopératives et associations locales (l'ASBL Chante Terre, la coopérative « Terres du Hayon », la coopérative « Terres de la Baillerie », la fondation Andartha...).

=> *Terre-en-vue a eu pour but d'agir sur l'ensemble du territoire lié à la Belgique francophone, plutôt que sur des projets ponctuels, afin de mutualiser les frais fixes et de concentrer l'énergie nécessaire pour soutenir différents projets.*

2) les organisations partenaires : la foncière française « Terre de Liens » et la coopérative flamande « De Landgenoten ».

=> *Terre de Liens est constituante de Terre-en-vue, laquelle est constituante de De Landgenoten. 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) les organisations publiques : la banque foncière wallonne et les propriétaires publics (région wallonne, communes, CPAS et fabriques d'église).

=> *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, SOGESA...

=> Celles-ci 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, spécialisée dans la vente de terres agricoles, telles que « Comptoir foncier » : il s'agit de 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.

Terre-en-vue ne souffre donc pas directement d'une 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 la constitution de nombreuses coopératives dans les secteurs divers tels que les énergies renouvelables, l'alimentation, la construction ou les médias. Ceci multiplie les sollicitations du grand public à placer son épargne dans le secteur coopératif. Il peut en résulter une certaine concurrence entre coopératives. 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 l'émetteur des instruments de placements**

### **A. Identité de l'émetteur**

#### **1° Données administratives**

Terre-en-vue est une société coopérative entreprise sociale agréée de droit belge, dont le siège social est situé à 5030 Gembloux, Chaussée de Wavre n°37 (Belgique).

Terre-en-vue SC ES 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](http://www.terre-en-vue.be).

#### **2° Description des activités de l'émetteur**

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. Inspiré par le mouvement français Terre de Liens et en collaboration avec la coopérative flamande 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 » :

Le mouvement Terre-en-vue est composé de trois structures homonymes :

1. L'association sans but lucratif « Terre-en-vue ».
2. La coopérative « Terre-en-vue » ES agréée.
3. La fondation d'utilité publique « Terre-en-vue ».

**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.**

**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.**

### **3° Actionnariat**

#### **3.1. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur**

Hormis la fondation, qui détient 25% du capital de l'émetteur, aucun coopérateur ne détient actuellement plus de 5 % des parts sociales.

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

Il n'existe pas d'opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices en cours. 5° Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur, des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière

La coopérative est gérée par son conseil d'administration, lequel est composé, depuis l'assemblée générale du 21 avril 2024 des personnes suivantes :

- 1) Etienne Brusselmans, banquier retraité : 1<sup>er</sup> mandat jusqu'en 2025
- 2) Roxane Huart, bio-ingénieur, travaille aux Facultés de Gembloux : 1<sup>er</sup> mandat jusqu'en 2025
- 3) Victoria Tosar, bio-ingénieur, travaille au CRA-W sur la filière bovine : 1<sup>er</sup> mandat jusqu'en 2025
- 4) Thierry Vard, bio-ingénieur, retraité de la commission européenne – DG Agri : 3<sup>eme</sup> mandat jusqu'en 2027
- 5) Sébastien Maes, agriculteur : 2<sup>e</sup> mandat jusqu'en 2026
- 6) Ho Chul Chantraine, agronome, travaille pour SAW-b: 1<sup>er</sup> mandat jusqu'en 2026.

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 prise en charge par François Leboutte, avec le soutien des administrateurs. La gestion journalière de la coopérative est déléguée à Zoé Gallez, employée de l'ASBL Terre-en-vue.

### **6° Rémunérations des personnes visées au 5°**

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).

### **7° Condamnations**

Les personnes visées au 4° n'ont pas fait l'objet de condamnations visées à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

### **8° Conflits d'intérêts**

Il n'existe pas de conflits d'intérêts entre l'émetteur et des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur, des parties liées autres que des actionnaires, ou des membres de l'organe légal d'administration, du comité de direction ou des organes de gestion journalière de l'émetteur

## **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'audit 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 audités 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. En effet, la trésorerie disponible (614.000€) permet de couvrir les dettes à court terme liées aux projets d'acquisition engagés.

### **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 mai 2024, la coopérative n'a aucun endettement et les capitaux propres s'élèvent à 8.377.000 €.

### **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 des instruments de placement**

### **A. Description de l'offre**

#### **1° Montant maximal**

Le montant maximal pour lequel l'offre est effectuée est de 5.000.000 €

#### **Prix d'émission**

L'offre porte sur l'émission de parts suivantes :

- **Parts de coopérateurs garants de classe A**, d'une valeur nominale de 100€/part, susceptibles d'être souscrites par 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 ou par un mandataire par groupe local souscrivant une part collective au nom du mouvement.
- **Parts de coopérateurs solidaires de classe B**, d'une valeur statutaire de 100€/part, susceptibles d'être souscrites par toutes les personnes qui souhaitent investir dans la coopérative, dans le respect de sa finalité
- **Parts de coopérateurs agriculteurs de classe C**, d'une valeur statutaire de 100€/part, susceptibles d'être souscrites par les agriculteurs et agricultrices qui bénéficient d'un droit d'usage, réel ou personnel, sur les biens ruraux acquis par la coopérative ou pris en gestion.

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 montant maximal de souscription par investisseur.

### **Conditions d'admission**

Conformément aux statuts, pour devenir et rester coopérateur, il faut: remplir les conditions relatives à la classe d'action que l'on souhaite souscrire; adhérer aux statuts de la coopérative et le cas échéant, au règlement d'ordre intérieur; avoir souscrit et libéré une ou plusieurs actions comme coopérateur de sa classe, selon les prescriptions énoncées par le conseil d'administration; avoir adressé une demande d'admission au conseil d'administration; être admis par le conseil d'administration.

La demande d'admission est adressée au conseil d'administration. 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.

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

## **3° Prix total des instruments de placement offerts**

Ce prix correspond au montant maximal, soit 5.000.000€.

## **4° Calendrier de l'offre**

Le 27 juin 2024, la présente note d'information a été transmise à la FSMA.

Cette date constitue la date d'ouverture de l'offre et 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.

Les parts de coopérateurs sont émises au fur et à mesure des souscriptions, une fois les conditions d'admission rencontrées des nouveaux coopérateurs rencontrées.

Sauf clôture anticipée de l'offre, celle-ci se clôture un an plus tard, soit le 26 juin 2024.

## **5° Frais à charge de l'investisseur**

Il n'y a pas de frais liés à la souscription des parts à charge de l'investisseur.

# **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 agriculteurs et agricultrices 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 pour la réalisation des investissements projetés.

## **3° Autres sources de financement**

Il n'y a pas d'autres sources de financement pour la réalisation des investissements projetés.

# **PARTIE IV. Informations concernant les instruments de placement offerts**

## **1° Nature et catégorie des instruments de placement**

Les instruments de placement offerts sont des actions (parts de coopérateurs) de trois catégories distinctes

### **2° Devise, dénomination et valeur de la part**

La devise des instruments de placement offerts est l'euro et leur dénomination et valeur sont les suivantes :

- parts de coopérateurs garants de classe A, d'une valeur de 100€ pour les structures garantes de la philosophie
- parts de coopérateurs solidaires de classe B, d'une valeur de 100€ pour les coopérateurs solidaires
- parts de coopérateurs agriculteurs de classe C, d'une valeur de 100€ pour les coopérateurs agriculteurs et agricultrices qui bénéficient d'un droit d'usage, réel ou personnel, sur les biens ruraux acquis par la coopérative ou pris en gestion.

Tout coopérateur doit adhérer aux statuts de la coopérative.

L'investisseur peut souscrire des parts de plusieurs classes, 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.

## **3° Date d'échéance et modalités de remboursement**

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

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).

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 doit 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). 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.

#### **4° Rang des instruments de placement dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité**

Les parts se situent au dernier rang dans la structure du capital en cas d'insolvabilité

#### **5° Restrictions au libre transfert des instruments de placement**

##### **Cession des parts**

En vertu 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.

##### **Démission**

En vertu des statuts, 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), le coopérateur qui souhaite démissionner, en tout ou en partie, a droit au remboursement de sa part, laquelle est plafonnée à la valeur de souscription.

Le remboursement n'intervient que pour autant qu'il n'ait pas pour conséquence a) de diminuer le montant total des capitaux propres disponibles et indisponibles de la coopérative au moment de la demande de démission b) et pour autant que la coopérative respecte le double test de solvabilité et de liquidité.

Concrètement, le remboursement peut être retardé jusqu'à ce qu'il puisse être compensé par l'entrée d'un ou plusieurs nouveaux coopérateurs ou de nouvelles prises d'actions d'anciens coopérateurs.

Ce paiement intervient, dans toute la mesure du possible, dans un délai maximal de six mois à dater de la démission.

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.

##### **Exclusion**

En vertu 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 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.

##### **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 aux statuts. Ils peuvent se retirer et obtenir remboursement de leurs parts, conformément aux statuts. 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.

## **7° Politique de dividende**

Voir section « risques liés aux dividendes ».

## **ANNEXES**

Insérées ci-dessous dans le document :

1. Comptes annuels 2022 tels que déposés à la BNB
2. Comptes annuels 2023 tels que déposés à la BNB

*[Disponibles sur le site internet-]*

3. Règles d'évaluation approuvées au CA du 23 juin 2020
4. Statuts de la coopérative Terre-en-vue tels que modifiés à l'AG de 19 décembre 2023.
5. Comptes annuels 2013-2023.
6. Rapport d'activités 2012-2023.

**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

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 :

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

12-04-2016

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2021

au

31-12-2021

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 8, A-cap 9, 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

### **BRUSSELMANS Etienne**

Administrateur  
Avenue d'Oppem 142  
1970 Wezembeek-Oppem  
BELGIQUE

### **HUART Roxane**

Administratrice  
Rue de Liège 14a Boite 001  
5300 Thon  
BELGIQUE

### **MAES Sébastien**

Administrateur  
rue des Déportés 67  
5030 Gembloux  
BELGIQUE

### **VARD Thierry**

Administrateur  
rue Bémel 91  
1150 Woluwe-Saint-Pierre  
BELGIQUE

### **TOSAR Victoria**

Administratrice  
Impasse aux Choux 7  
5030 Gembloux  
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
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		<b><u>1.505</u></b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>5.683.189</u></b>	<b><u>2.803.563</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b><u>5.679.339</u></b>	<b><u>2.800.963</u></b>
Terrains et constructions		22	5.679.339	2.800.963
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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b><u>3.850</u></b>	<b><u>2.600</u></b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>1.914.983</u></b>	<b><u>1.070.328</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>4.811</u></b>	<b><u>2.390</u></b>
Créances commerciales		40	4.618	2.063
Autres créances		41	193	327
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b><u>1.407.348</u></b>	<b><u>467.468</u></b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b><u>2.824</u></b>	<b><u>470</u></b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>7.598.172</u></b>	<b><u>3.875.396</u></b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b><u>7.248.435</u></b>	<b><u>3.858.126</u></b>
<b>Apport</b>		10/11	<b>7.235.400</b>	<b>3.843.100</b>
Capital		10		
Capital souscrit		100		
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11	7.235.400	3.843.100
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19	7.235.400	3.843.100
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>400</b>	<b>400</b>
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		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>12.635</b>	<b>14.626</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>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		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		
<b>Impôts différés</b>		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>349.737</b>	<b>17.270</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>349.536</b>	<b>17.137</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	340.561	15.137
Fournisseurs		440/4	340.561	15.137
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	8.975	2.000
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>201</b>	<b>133</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>7.598.172</b>	<b>3.875.396</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	6.978	12.190
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		2.500
Chiffre d'affaires		70	15.164	12.094
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	8.186	2.404
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	221	212
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	6.024	5.390
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>733</b>	<b>6.588</b>
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B	<b>642</b>	<b>446</b>
Produits financiers récurrents		75	642	446
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>2.280</b>	<b>81</b>
Charges financières récurrentes		65	2.280	81
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>-905</b>	<b>6.953</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>1.086</b>	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>-1.991</b>	<b>6.953</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>-1.991</b>	<b>6.953</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>12.635</b>	<b>14.627</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-1.991	6.953
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	14.626	7.674
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
<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>12.635</b>	<b>14.626</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	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>2.801.576</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	2.878.606	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>5.680.182</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	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	229	
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>843</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<b>5.679.339</b>	

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	2.600

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

8365	1.250	
------	-------	--

Cessions et retraits

8375		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8385		
--------------	--	--

Autres mutations

(+)/(-) 8386		
--------------	--	--

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

8395	3.850	
------	-------	--

**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)	3.850	
------	-------	--

## RÉSULTATS

### 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

### PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

#### Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

#### Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

### RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	0	0
76		<b>2.500</b>
(76A)		2.500
(76B)		
66		
(66A)		
(66B)		
6502		

**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	



**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)
- Commodat : 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 18 avril 2023 :**

**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 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.**

---

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

*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 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 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'au 30 août 2031 portant sur 3,3128 ha de terres à Overijse. Un projet d'élevage ovin 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 un canon (loyer) annuel 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 (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. Un appel à projet est en cours pour la mise à disposition de ce terrain.

**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))	
<b>AGRICOVERT</b> 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	2021-12-31	EUR	494.553	3.009
<b>CRÉDAL</b> 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	2021-12-31		38.716.444	107.645
<b>De Landgenoten SC</b> 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	2021-12-31	EUR	1.743.215	-11.922
<b>FAIR GROUND BRUSSELS SC</b> 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	2021-12-31	EUR	601.650	-21.407
<b>Ma Ferme SC</b> BE 0762.863.131 Place Pierre Delannoy 50 7850 Enghien BELGIQUE	parts de coopérative de 50 € chacune donnant en tout un droit de vote	2	0	0	2021-12-31		1.890.603	-165.397

<p><b>Société Coopérative d'édition pour une agriculture et une alimentation autrement scl (Tchak)</b>          BE 0725.969.081          Société coopérative agréée Entreprise sociale          Rue Célestin-Hastir 107          51150 Floreffe          BELGIQUE</p>	<p>parts de coopérative de 500 € chacune donnant en tout un droit de vote</p>	2	0	0	2021-12-31		27.959	-23.905
<p><b>la Société Coopérative du Grand Enclos</b>          BE 0746.748.461          Société coopérative agréée Entreprise sociale          Route des Mainis, 3          6840 Neufchâteau          BELGIQUE</p>	<p>part de coopérative de 250 € donnant en tout un droit de vote</p>	1	0	0	2021-12-31		566.796	-48.704

**LISTE DES ENTREPRISES POUR LESQUELLES LA SOCIÉTÉ RÉPOND DE MANIÈRE ILLIMITÉE EN QUALITÉ D'ASSOCIÉ OU DE MEMBRE INDÉFINIMENT RESPONSABLE**

Les comptes annuels de chacune des entreprises pour lesquelles la société est indéfiniment responsable sont joints aux présents comptes annuels pour être publiés en même temps que ceux-ci, sauf si dans la deuxième colonne du tableau ci-après, la société précise la raison pour laquelle il n'en est pas ainsi. Cette précision est fournie par la mention du code (A, B ou D) défini ci-après.

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:

- A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;
- B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 16 de la directive (EU) 2017/1132;
- D. concernent une société simple.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Code éventuel

**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  
TRIOEBB

Le présent document regroupe trois rapports :

- 1) Le rapport de gestion 2022
- 2) Le rapport 2022 relatif à l'agrément comme entreprise sociale
- 3) Le rapport 2022 relatif à l'agrément comme coopérative agréée CNC

### **1. Le rapport de gestion 2022 fait aux coopérateurs de la coopérative Terre-en-vue lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 juin 2023**

#### 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 à 15 000 €/ha** pour des prairies et pour environ **30 à 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 2022 relatif aux transactions 2021 donne un prix moyen à l'hectare de 35 000 € 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 des précomptes immobiliers annuels 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.

## Situation financière 2022

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 » d'après la nouvelle terminologie du code de sociétés et des associations, qui s'élève à **7 235 400,00 €** et qui constitue l'essentiel du passif (95%). Les 5% restants constituent principalement des dettes envers le notaire pour les achats en cours. 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 des coopérateurs ont augmenté de 88% par rapport à 2021. Concrètement, 34 701 nouvelles parts de coopérative ont été souscrites pour un montant total de **3 470 100 €**, auquel il faut soustraire 77 800 € de retraits (intervenues 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 **3 392 300 €**.

À noter que ce montant est notamment constitué de prises de parts de la fondation Terre-en-vue à concurrence de **1 583 400 €** suite à des dons dédiés, soit 22% du capital total, ce qui donne une grande stabilité à la coopérative (pas de risque de retraits pour cette partie du capital).

Ces ressources sont exclusivement affectées à l'acquisition de terres, ce qui fait que l'actif est essentiellement constitué des terres (5 679 338,61 €, soit 74,7% de l'actif) et de la trésorerie disponible pour acquérir des terres (1 907 348,24 €, soit 25,1% de l'actif). Le solde est notamment constitué d'investissement en parts dans des coopératives partenaires (3 850,00 €).<sup>1</sup>

Le niveau de liquidités de la coopérative s'établit à 1 907 348,24 € au 31 décembre 2022. Celles-ci sont placées pour partie sur un compte épargne ouvert auprès de la Banque Triodos (1 405 063,11 €), et pour une autre partie 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 (500 000 €). En 2023, ces fonds prêtés à Crédal ont été partiellement rapatriés (-100 000 €) chez Triodos pour être utilisés dans le cadre des acquisitions prévues.

Ce niveau conséquent de liquidités permet à Terre-en-vue d'envisager sereinement de nouvelles acquisitions et de prendre des engagements qui seront récupérés au fur et à mesure des divers appels à l'épargne, comme un fonds de roulement qui peut être remobilisé pour les projets suivants.

Toutefois, il faut bien prendre la mesure du prix très élevé des terres agricoles en Wallonie : avec une moyenne de 35 000 €/hectare, Terre-en-vue dispose d'un fonds de roulement pour s'engager dans l'acquisition d'une cinquantaine d'hectares. Or, pour répondre aux besoins actuels des agriculteurs dont les projets ont déjà été validés ou sont en cours, nous avons besoin de plus de 2 millions d'euros. Sans compter les agriculteurs dont les projets sont en cours d'analyse. **Toutes les prises de parts sont donc précieuses pour répondre aux besoins des agriculteurs !**

**Le compte de résultats** est tout aussi réjouissant étant donné que depuis 2020, les recettes liées aux terres 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. Ainsi, la coopérative contribue cette année à concurrence de 3 600 €, comme elle

---

<sup>1</sup> En 2022, Terre-en-vue a pris pour 250 € de part dans la coopérative du Grand Enclos et pour 1 000 € de parts dans la coopérative Tchak.

l'avait fait précédemment.

Des frais exceptionnels liés aux intérêts bancaires négatifs sur l'épargne placée (-2 279,80 €), à un impôt sur le résultat de 2021 (-1 086,02 €) et aux modifications statutaires pour se conformer au nouveau code des sociétés et des associations (-1 512,50 €) donnent un résultat annuel légèrement en négatif (-1 991,03 €).

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 donc de **12 634,85 €**.

### Projets réalisés en 2022

En 2022, la coopérative a réalisé pas moins de **10 acquisitions**, pour un total de **67,85 ha** et un montant total de 2 876 901,08 €.

Avec ces acquisitions, la coopérative a atteint un bel équilibre entre le soutien à des fermes existantes, pour augmenter leur autonomie ou accroître leur sécurité foncière (c'est le cas de 5 projets sur 10) et le soutien à de nouvelles fermes, pour soutenir l'installation (également 5 projets sur 10).

Fermes soutenues	Agriculteurs	Localités	Hectares acquis	Montants (tous frais compris)
1. Bergerie d'Acremont	Peter De Cock et Barbara Vissenaekens	Acremont (Bertrix)	2,6	86 968,13 €
<i>Cette acquisition permet à la Bergerie d'accroître son <b>autonomie</b> en céréales.</i>				
2. Maraîcher de Franchimont	Tom Wintgens	Franchimont (Theux)	0,7	70 725,46 €
<i>Cette acquisition permet à Tom <b>d'installer</b> son projet de maraîchage en autocueillette, bien situé au milieu du village de Theux.</i>				
3. Trois Petits Bergers	Louis Eylenbosch, Florent Nijskens, David Dupuis	Forrières (Nassogne)	4,72	147 391,96 €
<i>Cette acquisition permet aux bergeries d'accroître leur <b>autonomie</b> fourragère.</i>				
4. Bergerie de la Scayes	Caroline Fouconnier et Eric Buchet	Oignies-en-Thiérache (Viroinval)	2,48	44 609,23 €
<i>Cette acquisition permet à la bergerie d'accroître son <b>autonomie</b> fourragère.</i>				
5. Ferme des Arondes	Floriane Heyden, Camille Eickhoff, Benoît Roche, Loïc Monseur, Sébastien Petit	Montigny (Profondeville)	39,35	1 929 057,89 €
<i>Il s'agit pour la première fois de l'acquisition d'une ferme entière, entourée de 39 hectares de terres agricoles, pour <b>installer</b> un collectif agricole, composé de différentes activités : céréales et boulangerie, maraîchage, élevage, petits fruits et champignons.</i>				
6. Bergerie de la Croix Mouchette	Zoé Brusselmans	Houmart (Durbuy)	6,1	171 796,19 €
<i>Cette acquisition permet à Zoé de <b>s'installer</b> pour développer un élevage de brebis.</i>				
7. L'Eldoradis	Adrien Luxen et Brigitta Sartorelli	Alseberg (Beersel)	1,6	150 595,65 €
<i>Cette acquisition permet à Adrien et Brigitta <b>d'installer</b> leur projet de maraîchage de manière pérenne.</i>				

8. Ferme Marc Remy	Marc Remy	Sovimont (Floreffe)	1,7	65 091,99 €
<i>Cette acquisition de terres qui appartenaient précédemment à Marc lui permet de <b>libérer de la trésorerie</b> pour investir dans ses bâtiments et améliorer ainsi son projet d'élevage de brebis.</i>				
9. Ferme du Pré aux Chênes	Philippe Genêt	Macon (Momignies)	4,6	134 216,76 €
<i>Cette acquisition permet à Philippe <b>d'augmenter sa sécurité foncière</b> pour son projet de production de céréales et d'installer un collectif dans la ferme attenante.</i>				
10. Rustique de Gaume	Mathieu Mathay	Rossignol (Tintigny)	4	76 447,82 €
<i>Cette acquisition permet à Mathieu de <b>s'installer</b> pour développer un élevage de vaches Highland.</i>				

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.

Pour la première fois, la coopérative a acquis, dans le cadre du projet « Ferme des Arondes », une ferme entière, comportant donc des terrains avec du bâti. La partie bâtie des terrains, d'une valeur de 395 478 € (frais compris), a été isolée dans la comptabilité pour pouvoir être amortie conformément aux règles comptables. L'acte ayant été signé début janvier 2023, elle apparaît dans le bilan 2022 sans pour autant être amortie en 2022. Ces terrains comprennent d'une part des bâtiments à rénover et d'autre part, des bâtiments agricoles à construire.

La coopérative a, par ailleurs, signé avec la commune de Ganshoren une emphytéose de 27 ans courant jusqu'en 2049, sur une parcelle de 1,09 hectares située à Ganshoren. Ce terrain a été mis à disposition d'un projet de maraîchage mené par Atelier Groot Eiland (1 ha) et un projet de pépinière citoyenne mené par le centre d'écologie urbaine (0,9 ha).

Le montant de la redevance s'élève à 350 €/an.

Enfin, la coopérative a signé avec la commune de Namur, un contrat de prêt à usage gratuit de 15 ans courant jusqu'en 2037, pour prendre en gestion un terrain de 2,65 hectares à Temploux. Un appel à projet est en cours pour la mise à disposition de ce terrain.

=> *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.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 2023:**

Ferme	Localisation	Hectares	Prix	Frais accessoires
Ferme Habaru	Léglise (Neufchâteau)	11,4	195 097 €	29 019 €
Ferme du Bocage	Arbre (Profondeville)	0,3	10 500 €	3 360 €

Nadir	Buissonville	2,2	66 612 €	11 324 €
Fonds du Buisson	Buissonville	13,52	392 146 €	66 665 €
Légumes de Tom	Lasne	2	140 371 €	23 863 €
<b>TOTAL</b>		<b>30 hectares</b>		<b>938 957 €</b>

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

**Merci déjà pour votre soutien !**

**Projets validés avec une acquisition possible en 2023 ou au-delà (besoins approximatifs) :**

Fermes	Besoins approximatifs	État
Bergers de la Haze	100 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
David van den Bossche	75 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Marc-André Hénin	200 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Chèvrerie du Moulin du Wez	75 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Ferme de la Jussière	100 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Christelle Muller	20 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Ferme Champenois	75 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Boris Divok	200 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Symbiooz (Sébastien Maes)	70 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Ferme des Sureaux	100 000 €	<i>A trouvé des terrains à louer en bail de carrière.</i>
Courtileke	100 000 €	<i>Pas encore d'opportunité.</i>
Champs de la Berge	75 000€	<i>En cours de négociation.</i>
Moulin de la Baronne	300 000€	<i>En cours de négociation.</i>
Marc Remy	100 000 €	<i>En cours de négociation.</i>
Ferme du Muselbur	315 000 €	<i>En cours d'évaluation.</i>
Stéphane Taldeman	425 000 €	<i>En cours d'évaluation.</i>
<b>TOTAL</b>	<b>2 330 000€</b>	

## **2. Le rapport 2022 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 2022 :

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

En 2022, il y a eu :

- 30 démissions de coopérateurs de classe B, avec un total de parts retirées correspondant à 77 800 €. 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 (3 470 100 €), cela reste minime et a permis au total, une augmentation nette de 3 392 300 € des apports des coopérateurs en 2022 (+88%). À noter que ce montant est notamment constitué de prises de parts de la fondation Terre-en-vue à concurrence de 377 800 € en 2022, soit 1 583 400 € au total, représentant 22% du capital.
- 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.**

Au total, 2 876 901,08 € ont été investis pour acquérir 67,85 ha hectares de terres.

<b>Fermes</b>	<b>Hectares</b>	<b>Montant (frais compris)</b>
Bergerie d'Acremont	2,6	86 968,13 €
Maraîcher de Franchimont	0,7	70 725,46 €
Trois Petits Bergers	4,72	147 391,96 €
Bergerie de la Scayes	2,48	44 609,23 €
Ferme des Arondes	39,35	1 929 057,89 €
Bergerie de la Croix Mouchette	6,1	171 796,19 €
L'Eldoradis	1,6	150 595,65 €
Ferme de Marc Remy	1,7	65 091,99 €
Ferme du Pré aux chênes	4,6	134 216,76 €
Rustique de Gaume	4	76 447,82 €
<b>TOTAL</b>	<b>67,85</b>	<b>2 876 901,08 €</b>

### **3) Le rapport 2022 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 2022 :**

- 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 2022 :**

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 2022 :**

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 2022 :**

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 2022**

Les conditions statutaires n'ont pas été modifiées.

De plus, aucun dividende n'a été distribué en 2022.

#### **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 2022**

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 2022.

#### **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 2022**

La coopérative a pris en charge des frais de communication pour un montant total de 1 546,40 € afin de faire connaître son action sur le terrain auprès du grand public et de coopérateurs potentiels.

**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 **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **21-04-2024**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2023

au

31-12-2023

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2022

au

31-12-2022

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

**Ce document imprimé n'est pas destiné à être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.**

**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 style="padding-left: 40px;">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>7.032.843,8</u></b>	<b><u>5.683.188,61</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b><u>7.028.493,8</u></b>	<b><u>5.679.338,61</u></b>
Terrains et constructions		22	6.861.952,81	5.679.338,61
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	166.540,99	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>631.888,43</u></b>	<b><u>1.914.983,26</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>13.440,5</u></b>	<b><u>4.810,64</u></b>
Créances commerciales		40	12.183,71	4.618,01
Autres créances		41	1.256,79	192,63
<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>314.229,68</u></b>	<b><u>1.407.348,24</u></b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b><u>4.218,25</u></b>	<b><u>2.824,38</u></b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>7.664.732,23</u></b>	<b><u>7.598.171,87</u></b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b><u>7.616.614,48</u></b>	<b><u>7.248.434,81</u></b>
<b>Apport</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>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>0</b>	<b>399,96</b>
Réserves indisponibles		130/1	0	399,96
Réserves statutairement indisponibles		1311	0	399,96
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>14.914,48</b>	<b>12.634,85</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>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		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		
<b>Impôts différés</b>		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>48.117,75</b>	<b>349.737,06</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>45.212,79</b>	<b>349.536,03</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	19.352,79	340.561,03
Fournisseurs		440/4	19.352,79	340.561,03
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>2.904,96</b>	<b>201,03</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>7.664.732,23</b>	<b>7.598.171,87</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute (+)/(-)		9900	8.229,1	6.978,46
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70	28.633,84	15.164,08
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	20.404,74	8.185,62
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	650,14	221,34
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	9.828,61	6.024,44
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>-2.249,65</b>	<b>732,68</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>4.189,32</b>	<b>642,11</b>
Produits financiers récurrents		75	4.189,32	642,11
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>2.279,8</b>
Charges financières récurrentes		65	60	2.279,8
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>1.879,67</b>	<b>-905,01</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>1.086,02</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>1.879,67</b>	<b>-1.991,03</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>1.879,67</b>	<b>-1.991,03</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>14.514,52</b>	<b>12.634,85</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	1.879,67	-1.991,03
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	12.634,85	14.625,88
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>	791/2	<b>399,96</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>14.914,48</b>	<b>12.634,85</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	5.680.181,48
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	1.349.805,33	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>7.029.986,81</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
	8259P	XXXXXXXXXX	
<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>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
	8329P	XXXXXXXXXX	842,87
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	650,14	
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>1.493,01</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<b><u>7.028.493,8</u></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	



**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.