

Henry DELCAMP

EXPERT-COMPTABLE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXPERT PRES LA COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

EXPERT PRES LES COURS ADMINISTRATIVES D'APPEL DE PARIS ET VERSAILLES

Rapport final d'expertise-conseil

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION.....	3
1.1 CONTEXTE	3
1.2 OBJET DE LA MISSION.....	3
1.3 NATURE DES TRAVAUX.....	4
2. PRESENTATION DE LA SA GOLF DU DOMAINE DE CAMPAGNE	6
2.1 REPARTITION DES ROLES ENTRE LA SA GOLF DU DOMAINE DE CAMPAGNE ET L'ASSOCIATION SPORTIVE.....	6
2.2 PRESENTATION DU PROCESS DE SUIVI DES EVOLUTIONS CAPITALISTIQUES DE LA SA GOLF DU DOMAINE DE CAMPAGNE.....	6
3. ANALYSE DES THEMATIQUES	7
3.1 INTRODUCTION.....	7
3.2 CONFORMITE DE LA BIPARTITION DE L'EXPLOITATION.....	7
3.3 IDENTIFICATION DES RISQUES FISCAUX POTENTIELS.....	8
3.4 AMELIORATIONS A APPORTER AU SUIVI DE L'ACTIONNARIAT	10
4. CONCLUSION GENERALE	13

Je soussigné :

Henry DELCAMP

Expert près la Cour d'appel de Montpellier,
Expert près les Cours administratives d'appel de Paris et de Versailles,
Expert-comptable, Commissaire aux comptes,
Sis 100, avenue Alfred Sauvy – 34473 PEROLS

Nommé en qualité d'expert-conseil.

1. INTRODUCTION

1.1 Contexte

Le « Golf de Campagne », créé en 1969, est un complexe sportif qui dispose de plusieurs infrastructures :

- Un parcours de golf 18 trous ;
- Un parcours d'entraînement de type « Pitch & Putt » de 6 trous ;
- Une zone d'entraînement comprenant :
 - o Une piscine avec salles et vestiaires annexes.
 - o 4 courts de tennis.
- Un local de stockage pour chariots de golf ;
- Un hangar atelier pour le matériel d'entretien ;
- Deux appartements dans la copropriété « Château de Campagne White Home » ;
- Une installation de restauration (située dans l'un des deux appartements évoqués ci-dessus).

L'exploitation du « Golf de Campagne », est organisée autour de deux entités suivant le schéma de principe ci-dessous :

- Une structure dont la nature juridique et l'objet social sont commerciaux, la société anonyme Golf du Domaine de Campagne (société anonyme par actions nominatives, ci-après « SA Golf du Domaine de Campagne ») ;
- Une structure bailleresse de type associative régie par la loi du 1er juillet 1901 (ci-après « l'Association sportive »).

1.2 Objet de la mission

Si l'organisation générale présentée ci-avant, notamment la bipartition de l'exploitation du « Golf de Campagne » n'est pas remise en cause, les administrateurs de la SA Golf du Domaine de Campagne, nous ont mandaté afin de nous assurer que les modalités pratiques de mise en œuvre de cette exploitation (actions respectives des entités et de leurs acteurs) sont bien en accord avec les cadres réglementaires et législatifs en vigueur.

L'objectif de notre mission a donc été de nous assurer de la conformité des l'organisation actuelle aux cadres règlementaires et législatifs en vigueur. En accord avec les administrateurs de la SA Golf du Domaine de Campagne, nos diligences se sont limitées à trois points spécifiques. Ces points sont les suivants :

- La conformité de la gestion actuelle du golf (organisée autour d'une société et d'une association sportive) ;
- L'identification de risques fiscaux potentiels dans le mode de fonctionnement actuel ;
- Les améliorations à apporter au suivi de l'actionnariat.

1.3 Nature des travaux

Mes travaux ont été réalisés à partir des informations produites par les administrateurs de la SA Golf du Domaine de Campagne, notamment son Président.

Les éléments d'information suivants ont notamment été mis à notre disposition pour réaliser cette mission :

- La doctrine fiscale relative à la gestion des golfs ;
- Les déclarations fiscales et états financiers de la SA Golf du Domaine de Campagne pour les exercices 2022 à 2024 ;
- Les baux conclus par la SA Golf du Domaine de Campagne ;
- Les statuts de la SA Golf du Domaine de Campagne à jour ;
- Les registres de titres.

Ce rapport n'est pas un rapport d'audit. En conséquence, nous n'avons pas effectué de contrôles ou diligences d'audit sur les états financiers de la SA Golf du Domaine de Campagne pour les exercices 2022 à 2024.

La présente mission a néanmoins été menée dans le respect des règles éthiques édictées par le Conseil National des Compagnies d'Experts de Justice, dans ses dispositions relatives aux consultations privées, l'expert consulté étant « tenu de donner son avis en toute liberté d'esprit et sans manquer à la probité ou à l'honneur » et devant « éviter tout lien de dépendance économique, tout risque d'apparence de dépendance et rappeler explicitement les conditions de son intervention ».

Ce rapport est destiné à être produit à l'Assemblée générale 2025 de la SA Golf du Domaine de Campagne.

Il ne saurait être repris ou utilisé, sans notre autorisation écrite préalable, pour un quelconque autre usage.

-o-O-o-

2. PRESENTATION DE LA SA GOLF DU DOMAINE DE CAMPAGNE

2.1 Répartition des rôles entre la SA Golf du Domaine de Campagne et l'association sportive

Comme indiqué ci-dessus, l'exploitation du « Golf de Campagne », est organisée autour de deux entités suivant le schéma de principe ci-dessous :

- Une structure dont la nature juridique et l'objet social sont commerciaux¹ ;
- Une structure associative régie par la loi du 1er juillet 1901.

Ce modèle d'organisation a été historiquement choisi pour répondre à un double objectif :

- Permettre aux golfeurs d'être propriétaire de leur golf par l'achat d'une action ;
- Organiser la pratique sportive et l'exploitation du site hors d'un cadre commercial.

La gestion des actifs fonciers entre la SA Golf du Domaine de Campagne et l'Association est organisée autour d'un bail qui a fait l'objet de plusieurs avenants depuis 1969 (cf. *infra*).

2.2 Présentation du process de suivi des évolutions capitalistiques de la SA Golf du Domaine de Campagne

La SA Golf du Domaine de Campagne est une société anonyme par actions nominatives. À ce jour, le suivi de l'actionnariat de la SA Golf du Domaine de Campagne est organisé de la manière suivante :

- Un membre du conseil d'administration suit et anime le processus ;
- Un membre du conseil d'administration assure la mise à jour du registre des actionnaires ;
- Un salarié, non actionnaire, assure la mise en œuvre pratique de la « cession/acquisition » des titres (accès au fichier des actionnaires, réception/envois des formulaires de cessions de titres...).

-o-O-o-

¹ L'objet exact de la SA Golf du Domaine de Campagne, prévu à l'article 3 de ses statuts est le suivant : « *L'acquisition de tous terrains et domaines, l'exploitation par tous moyens directs ou indirects de toutes propriétés agricoles qui pourraient être acquises ou prises à bail par elle, ainsi que l'acquisition, la gestion, l'administration et la réalisation de toutes opérations immobilières ; La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations commerciales se rattachant à cet objet ; Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.* »

3. ANALYSE DES THEMATIQUES

3.1 Introduction

Comme indiqué *supra*, l'objectif de notre mission a été de nous assurer de la conformité des l'organisation actuelle aux cadres règlementaires et législatifs en vigueur. En accord avec les administrateurs de la SA Golf du Domaine de Campagne, nos diligences se sont limitées à trois points spécifiques. Ces points sont les suivants :

- La conformité de la gestion actuelle du golf (organisée autour d'une société et d'une association sportive) ;
- L'identification de risques fiscaux potentiels dans le mode de fonctionnement actuel ;
- Les améliorations à apporter au suivi de l'actionnariat.

Ces points seront analysés ci-après dans cet ordre.

3.2 Conformité de la bipartition de l'exploitation

L'exploitation des golfs fait l'objet d'un régime fiscal spécifique régi notamment par l'instruction spécifique du 29 décembre 1994 et les instructions du 15 septembre 1998 et du 19 février 1999 relatives au régime fiscal des organismes à but non lucratif.

Comme précisé en remarque liminaire de l'instruction du 15 septembre 1998, les associations sportives de golf présentent la particularité d'être, soit propriétaires des équipements de golf, soit d'exercer leur activité sur un équipement de golf géré par une collectivité ou par une société commerciale.

Dans ce dernier cas, la doctrine fiscale précitée impose des contraintes :

- i. Dans les relations entre l'association sportive et la société commerciale, qui seront analysées ci-dessous ;
- ii. Dans la gestion de l'association sportive, qui ne seront pas analysées dans ce rapport.

La principale condition imposée dans les relations entre l'association sportive et la société commerciale, dès lors que ces entités ont des relations contractuelles, est l'absence de dirigeants, de droit ou de fait, communs².

²La Fiche relative à la situation des associations sportives de golf au regard des impôts commerciaux de droit commun précise ainsi (p. 2) : « *Si un dirigeant de la société souhaite participer à la vie associative, il ne peut disposer que d'une voix consultative [...]* »

En l'espèce, nous comprenons que les administrateurs de la SA Golf du Domaine de Campagne sont également membres de l'Association sportive mais que ceux-ci bénéficient du même droit que les autres membres de l'association sportive.

En conséquence, et en conformité avec la doctrine fiscale ci-dessus rappelée, nous recommandons de créer un statut spécifique pour les administrateurs de la SA Golf du Domaine de Campagne membres de l'Association sportive, qui ne devraient bénéficier que d'une voix consultative et non d'un droit de vote au sein de l'association.

3.3 Identification des risques fiscaux potentiels

A titre liminaire, il est rappelé que nos travaux d'identification des risques fiscaux potentiels se sont limités à la SA Golf du Domaine de Campagne et non à l'Association sportive. Cette analyse est basée sur les déclarations fiscales et états financiers de la SA Golf du Domaine de Campagne pour les exercices 2022 à 2024.

Les déclarations fiscales de la SA Golf du Domaine de Campagne ne font pas apparaître de spécificité significative. Au 31 décembre 2024, la SA Golf du Domaine de Campagne bénéficie d'un déficit restant à reporter s'élevant à 213 141 euros.

L'objet principal de la SA Golf du Domaine de Campagne étant de mettre à disposition son patrimoine foncier et immobilier au bénéfice de l'association sportive, il convient néanmoins de s'interroger sur les conditions de cette mise à disposition.

Celle-ci est encadrée par un bail initial de 1969, ayant fait l'objet d'avenants successifs, conclus entre l'Association sportive et la SA Golf du Domaine de Campagne.

En 2024, les principaux mouvements financiers relatifs à ce bail et ses avenants entre l'Association sportive et la SA Golf du Domaine de Campagne peuvent être détaillés comme suit :

- Loyer de base : 132 000 € TTC³ ;
- Loyer complémentaire : 31 949 € TTC pour l'activité de l'association sportive supérieure à 1 500 000 € ;
- Droit d'accès au parcours : 33 660 € ;
- Redevance de la copropriété voisine du golf : 3 900 € ;

³ Non révisable contractuellement bien qu'ayant fait l'objet historiquement de révision par avenants successifs.

- Taxe foncière : 25 753 €.

Le cumul du loyer de base, du loyer complémentaire et du droit d'accès payé en 2024 par l'association sportive à la SA Golf du Domaine de Campagne s'élève donc à environ 198 k€. Ce niveau extériorise :

- Un taux de rentabilité locative de 3,6% par rapport à la valeur brute des immobilisations corporelles détenues par la SA Golf du domaine de Campagne ;
- Un taux d'effort lié au bail s'élevant à 10,9% du chiffre d'affaires de l'association sportive.

Si ces taux n'apparaissent pas de prime abord incohérents, il convient de souligner que la valeur brute comptable des immobilisations corporelles détenues par la SA Golf du Domaine de Campagne n'a fait l'objet d'aucune évaluation ou réévaluation récente. En conséquence, le risque fiscal ne peut être écarté. Nous notons toutefois les éléments suivants qui laissent penser que ce niveau de loyer n'est pas significativement éloigné d'un niveau de loyer de marché, si tant est qu'un tel niveau puisse être défini pour une activité si spécifique.

D'une part, il existe des golfs de superficie équivalente ou plus importante, avec la même bipartition organisationnelle, qui appliquent des niveaux de loyers similaires voire inférieurs à celui-ci-dessus mentionné⁴.

S'il semble difficile de définir un niveau de loyer « de marché » tant l'activité golfique est spécifique, les points de comparaison identifiés laissent penser que le niveau de loyer appliqué par la SA Golf du domaine de Campagne n'est pas incohérent.

D'autre part, les dépenses laissées à la charge de l'association sportive dans le cadre du bail, et détaillées dans un avenant conclu en date du 23 juin 2018, sont significatives. Elles incluent notamment : (i) Les dépenses de curage et de nettoyage des voies d'eau traversant la propriété, (ii) Le remplacement de la flore, ainsi que (iii) Le paiement de la taxe foncière qui incombe normalement au bailleur.

Enfin, la Fiche relative à la situation des associations sportives prévoit expressément qu'il soit admis que la : « [...] *Société gérant les installations puisse les mettre à disposition de l'association sportive de golf à titre gratuit, sans que cela constitue chez elle un acte anormal de gestion, dans la mesure où les participants aux activités de l'association ont tous acquitté auprès de la société l'abonnement ou le droit d'accès aux installations.* ».

⁴ Ainsi, sur la base d'informations publiques, nous avons identifié les golfs suivants pratiquant un niveau de loyer comparable ou plus faible : Golf de Besançon d'une superficie de 200 hectares : Dernier loyer public (2022), 177 k€ ; Golf club de Mionnay d'une superficie de 54 hectares : Dernier loyer public (2020) 130 k€ ; Golf du Bief d'une superficie de 17 hectares : Dernier loyer public, 67 k€.

Or, l'avenant au bail conclu en date du 23 juin 2018 prévoit expressément dans son paragraphe 3°C : « *Droit d'accès au parcours : Les membres de l'association non actionnaires, appelés stagiaires dans les Statuts de l'association, devront s'acquitter individuellement d'un complément de cotisation appelé « droit d'accès aux parcours » dont le montant sera fixé par le comité de l'association conformément à ses statuts Ce complément de cotisation sera reversé intégralement à la SA pour une valeur en TTC comme complément de loyer à la SA. Une facture sera émise le 10 janvier de l'année N+1 sur les cotisations de l'année N. »*

En 2024, le reversement lié à ces droits d'accès s'est élevé à 33 660 € (cf. *supra*).

Ainsi, les participants aux activités de l'Association sportive non membres de la SA Golf du domaine de Campagne ont bien acquitté un droit d'accès aux installations. Toutefois, il pourrait être recommandé que ce droit d'accès soit perçu directement par la SA Golf du domaine de Campagne en lieu et place d'une perception par l'association sportive avec reversement à la SA Golf du domaine de Campagne, conformément aux termes de la doctrine fiscale.

Si cette recommandation ne permettrait pas d'écarter complètement le risque fiscal, elle permettrait de le réduire.

3.4 Améliorations à apporter au suivi de l'actionnariat

Comme indiqué *supra*, le suivi de l'actionnariat de la SA Golf du Domaine de Campagne est organisé de la manière suivante :

- Un membre du conseil d'administration suit et anime le processus ;
- Un membre du conseil d'administration assure la mise à jour du registre des actionnaires ;
- Un salarié, non actionnaire, assure la mise en œuvre pratique de la « cession/acquisition » des titres (accès au fichier des actionnaires, réception/envois des formulaires de cessions de titres...).

L'architecture générale du process de suivi et d'enregistrement des évolutions relatives à l'actionnariat de la SA Golf du domaine de Campagne n'appelle pas de commentaire particulier.

Ce process se caractérise par une bonne séparation des tâches, avec différentes étapes de validation,. Nous avons pu par ailleurs nous assurer de sa bonne application, sur la base d'un échantillon aléatoire de modifications apportées au registre des actionnaires au cours des dernières années.

Toutefois, nous comprenons de nos échanges que ce process n'a pas fait l'objet d'une formalisation écrite et recommandons donc de procéder à cette formalisation.

Par ailleurs, ce process reste très peu informatisé. En conséquence, et dans un contexte caractérisé par les évolutions relatives à la mise en œuvre des dispositions du règlement général relatif à la protection des données, il peut être considéré qu'il présente des risques en termes de conservation et de sécurisation dans le temps des données actionnariales (sécurisation des locaux dans lesquels les données sont stockées...)⁵.

De surcroît, en parallèle du traitement « papier » de l'évolution de l'actionnariat au sens strict (registre des actionnaires...), un fichier Excel mentionnant certaines données personnelles relatives aux actionnaires est utilisé pour des questions pratiques (convocation aux assemblées...). L'existence de ce type de fichier doit être limité et/ou stocké de manière sécurisée et régulièrement déclaré aux actionnaires.

Ainsi, si le process actuel de suivi de l'actionnariat de la SA Golf du domaine de Campagne n'appelle pas de commentaire quant à son architecture générale, une informatisation des données relatives aux actionnaires et du suivi de l'évolution actionnariale, *via* par exemple l'utilisation d'une plateforme dédiée et certifiée, pourrait permettre : (i) de sécuriser les données personnelles relatives aux actionnaires (ii) de simplifier le traitement des événements nécessitant la convocation ou l'information des actionnaires, et (iii), d'assurer l'archivage et la conservation des données dans le temps.

Par ailleurs, nous notons également qu'aucune procédure de contrôle systématique n'est réalisée sur les conditions d'agrément prévus statutairement⁶. Nous recommandons donc de procéder à une formalisation écrite du process de suivi de l'actionnariat de la SA Golf du Domaine de Campagne qui inclura cette étape.

-o-O-o-

⁵ Les données relatives à l'évolution de l'actionnariat devant être conservées tant que l'entité existe et même postérieurement aux opérations de clôture.

⁶ Notamment les conditions relatives aux cessions à des tiers étrangers prévues à l'article 14 des statuts et celles relatives au plafonnement des participations prévues à l'article 9 des statuts.

4. CONCLUSION GENERALE

L'objectif de notre mission a été de nous assurer de la conformité des l'organisation actuelle du Golf de Campagne aux cadres règlementaires et législatifs en vigueur.

En accord avec les administrateurs de la SA Golf du Domaine de Campagne, nos diligences se sont limitées à trois points spécifiques. Ces points sont les suivants :

- La conformité de la gestion actuelle du golf (organisée autour d'une société et d'une association sportive) ;
- L'identification de risques fiscaux potentiels dans le mode de fonctionnement actuel ;
- Les améliorations à apporter au suivi de l'actionnariat.

Sur la base de nos travaux, nous formulons les recommandations suivantes :

- Créer un statut spécifique pour les administrateurs de la SA Golf du Domaine de Campagne membres de l'Association sportive, qui ne devraient bénéficier que d'une voix consultative et non d'un droit de vote au sein de l'association ;**
- Organiser la perception du droit d'accès pour les membres de l'Association sportive non actionnaire de la SA Golf du Domaine de Campagne directement par la SA Golf du domaine de Campagne.**
- Mettre en place une plateforme dédiée et certifiée permettant d'assurer le suivi des données personnelles relatives aux actionnaires et de l'évolution actionnariale ;**
- Procéder à une formalisation écrite du *process* de suivi de l'actionnariat de la SA Golf du Domaine de Campagne, incluant un contrôle systématique des conditions d'agrément prévus statutairement.**

Fait à Montpellier, le 23 juin 2025

DocuSigned by:

4F5FCD8DBE574B4...

Henry Delcamp

Expert-conseil