

Le foncier, fondement de la transmission des exploitations.

Bien que la transmission agricole ne se résume pas seulement à la cession de terres, préparer la transmission de ces éléments est essentiel, que l'on soit propriétaire ou fermier afin d'assurer la pérennité de l'exploitation. Tout cela se planifie afin d'assurer au repreneur un accès continu au foncier, et ce quel que soit le mode de faire-valoir.

En exploitation individuelle, le lien entre l'agriculteur et son foncier est souvent mieux appréhendé. Cependant, peu de sociétés sont propriétaires ou locataires de foncier directement. Bien souvent cela passe par des mises à disposition. Or, dès que l'associé qui met à disposition des terres (en propriété ou en location) arrête son activité, celle-ci cesse concomitamment. L'exploitation des terres est donc à contractualiser d'une manière ou d'une autre.

Cession des terres en bail

Les exploitants sont rarement propriétaires de l'intégralité de leurs surfaces. Les terres en bail à ferme ne peuvent que rarement être cédées au repreneur sans la signature d'un nouveau bail. C'est pourquoi il est souvent conseillé de faire le tour de ses propriétaires avec le repreneur pour valider la transmission de tous les baux, sans quoi la valeur de vente de l'exploitation s'en verra affectée. Avoir leur aval permettra également de conserver une bonne entente entre eux et le futur exploitant.

Être propriétaire, vendre ou louer.

Pour le foncier en propriété, plusieurs possibilités s'offrent aux cédants : la vente ou la location.

Dans le premier cas l'évaluation précise du foncier est un incontournable. Une estimation juste garantit une transmission équitable et pérenne. Se tourner vers les conseils d'experts fonciers pour guider l'évaluation reste recommandé.

Il est également possible de rester propriétaire en mettant son foncier à bail. Les choix de baux sont multiples allant de 9 ans à un bail à carrière et passant par le bail cessible. Solliciter les bonnes personnes vous permettra de prendre la décision la plus adaptée à votre situation et à vos besoins.

Contrôle des structures

Quel que soit le mode de faire valoir retenu par le repreneur, il est nécessaire d'anticiper la transmission du foncier car l'acquéreur devra être en conformité avec le contrôle des structures. Cela peut rapidement entraîner des délais importants (compter 4 à 6 mois à partir de la réception d'un dossier complet). Il est donc essentiel de vérifier quelles démarches administratives seront nécessaires.

Quelle que soit la situation du cédant, il est possible de prendre rendez-vous avec un conseiller du Point Info Transmission afin de clarifier les besoins et d'orienter vers les acteurs compétents et adaptés à la transmission du foncier.