

COMPRENDRE

TRANSMISSION Que les terres soient en location ou en propriété, le cédant doit anticiper la transmission de cet outil de production en raison notamment de démarches administratives indispensables à réaliser et qui demandent du temps.

Foncier : bien anticiper et préparer sa transmission au repreneur

Bien que la transmission d'une exploitation ne se résume pas seulement à la cession de terres, préparer le transfert de cet outil de production est essentiel, que l'on soit propriétaire ou fermier, afin d'assurer la pérennité de la structure. Tout cela se planifie afin d'assurer au repreneur un accès continu au foncier, quel que soit le mode de faire-valoir. En exploitation individuelle, le lien entre l'agriculteur et son foncier est souvent mieux appréhendé. En revanche, peu de sociétés à plusieurs associés sont propriétaires ou locataires de foncier directement. Les terres appartiennent à un ou plusieurs des associés et dans le cas d'une location, le bail est au nom d'un des associés ; les terres sont ensuite mises à disposition de la société par le ou les associés. Or, dès que



Que l'on soit propriétaire ou fermier, lorsque l'on cesse son activité, il est essentiel de préparer la transmission des terres afin d'assurer la pérennité de l'exploitation.

ces derniers arrêtent leur activité, cette mise à disposition cesse en même temps. L'exploitation des terres est donc à recontractualiser via un nouveau bail en passant chez le notaire.

Cession des terres en bail

Les exploitants sont rarement propriétaires de l'intégralité de leurs surfaces. Or, 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.

Vendre ou louer

Pour le foncier en propriété, deux possibilités s'offrent au cédant : 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. Le cédant peut également rester propriétaire en louant son foncier au repreneur. Les choix de baux sont multiples allant du bail de 9 ans à un bail

à carrière en passant par le bail cessible. Solliciter les bonnes personnes (notaires, juristes) vous permettra de prendre la décision la plus adaptée à votre situation et à vos besoins.

Contrôle des structures

Il est également nécessaire d'anticiper la transmission du foncier car le repreneur devra demander au service du contrôle des structures de la DDT une autorisation d'exploiter pour toutes les terres transmises que ce soit en propriété ou en location. Cette démarche peut rapidement entraîner des délais importants : compter quatre à six mois à partir de la réception par la DDT d'un dossier de demande complet. Il est donc essentiel de vérifier au préalable quels formulaires administratifs seront nécessaires pour cette demande d'autorisation d'exploiter.

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

Le Point Info Transmission pour vous renseigner

La cessation d'activité, comme la transmission d'une exploitation agricole, est une étape importante dans la vie de l'entreprise, que ce soit sur des aspects sociaux, fiscaux, juridiques, patrimoniaux. À ce titre, cette étape se prépare et pour que cela se passe au mieux, il est vivement conseillé d'anticiper ! Différents interlocuteurs seront à mobiliser pour vous conseiller et vous accompagner dans les démarches que vous devrez réaliser. Pour amorcer cette étape et étudier votre situation, vous pouvez prendre contact avec le Point Info Transmission (PIT).

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2020, la Région et la Draaf Grand Est ont labellisé une structure par département comme Point Info Transmission (les Chambres départementales d'agriculture et l'Adasea pour la Marne) et financent ce dispositif.

Un lieu d'accueil unique pour connaître les démarches de transmission

L'objectif du PIT est d'accueillir tous les exploitants s'interrogeant sur la transmission de leur exploitation. Lors de ce rendez-vous individuel et gratuit, le futur cédant recevra les informations sur les différentes étapes de la préparation de la transmission, en particulier les écueils à éviter. Il sera orienté vers les structures partenaires les plus à même de l'accompagner en fonction de ses besoins.

Il sera également informé des différents dispositifs d'accompagnement et d'aide à la transmission dont il pourra bénéficier en fonction de son projet. Il est conseillé de prendre rendez-vous avec un conseiller du PIT environ cinq ans avant le projet de cession d'exploitation.

Vous souhaitez transmettre votre exploitation ?

N'hésitez pas à prendre rendez-vous au Point Info Transmission de l'Adasea de la Marne (03 26 04 74 09 ou pit51@adasea.net) auprès de Caroline Ledeuil, conseillère Point Info Transmission. Retrouvez-nous également sur notre Page Facebook Point Info Transmission Marne.