

## **SOMMAIRE**

- > Bâtir votre projet**
- > Financer votre installation**
- > Les sociétés agricoles**
- > Le couple en agriculture**
- > Baux ruraux**
- > Les comptes courants des associés**
- > Vente d'un immeuble à vocation agricole**
- > Transmission à titre gratuit**
- > Cédant en société**
- > Les droits à paiement unique**
- > Quelques notions clés sur les prêts**

# Bâtir votre projet

La qualité de vos prévisions financières contribue, au même titre que votre professionnalisme et vos atouts techniques ou économiques, au succès de votre entreprise. Vous trouverez ci-après les principaux critères financiers pour bâtir votre projet. Mais ce guide ne traite que de l'essentiel. Pour plus d'information, prenez contact avec un expert du Crédit Agricole et présentez-lui votre projet. Avec vous, il l'examinera et vous proposera un plan de financement personnalisé.

## Les sept étapes pour bâtir votre projet :

- > estimez la rentabilité de votre projet
- > déterminez votre capacité de remboursement
- > évaluez votre capacité d'endettement
- > bâtissez votre plan de financement
- > vérifiez la cohérence entre le plan de financement et l'EBE professionnel
- > appréciez et prévoyez le fonds de roulement
- > construisez votre budget de trésorerie.

## 1 - ESTIMER LA RENTABILITÉ DE SON PROJET

**La rentabilité prévisionnelle de votre exploitation peut se mesurer à partir de l'Excédent brut d'exploitation (EBE).**

L'EBE est un solde intermédiaire de gestion qui indique la capacité de votre entreprise à dégager de la richesse. Evaluer l'origine et le niveau de cette richesse, c'est faire l'exercice d'apprécier la rentabilité future de votre exploitation. Cette rentabilité devra être suffisante pour faire face aux différents engagements contractés auprès de tiers (banque, fournisseurs...) tout en vous assurant un revenu et des capacités de développement de l'exploitation.

**L'EBE doit vous permettre à la fois:**

- > de faire face aux frais financiers Court terme
- > de rembourser vos échéances de prêts d'installation et d'investissement
- > de vivre et faire vivre votre famille
- > de faire face aux aléas courants inhérents à votre métier (marge de sécurité)
- > de constituer un autofinancement suffisant pour développer votre exploitation.

**Il est indispensable de calculer l'évolution de l'EBE sur plusieurs années en fonction des prévisions techniques et économiques de votre projet.**

Pour établir un EBE prévisionnel, basez-vous sur des estimations aussi réalistes que possible des produits et charges de votre exploitation. Compte tenu des aléas de la production agricole (risques climatiques, accidents sanitaires, fluctuations des marchés, diminution des soutiens...), prenez des hypothèses raisonnables en veillant à conserver une marge de sécurité.

Si vous ne disposez pas d'éléments précis, utilisez les références technico-économiques de votre département ou de votre région en vous situant par rapport à ces données. N'hésitez pas à consulter le centre de gestion, le service économique de la chambre départementale d'agriculture ou un conseiller financier. Faites une estimation sur plusieurs exercices, de la première année jusqu'à la période de croisière, soit de 3 à 5 ans selon les projets.

## 2- DÉTERMINER VOTRE CAPACITÉ DE REMBOURSEMENT

**La capacité de remboursement se mesure à partir de la projection de l'EBE prévisionnel et de son utilisation.**



## Bâtir votre projet

La détermination de la capacité de remboursement de l'installation jusqu'à la période de croisière permet d'élaborer le plan de financement. Cette étape est cruciale pour la réussite de votre projet. N'hésitez pas à consulter un expert financier et à vous entourer de conseils.

### 3- ÉVALUER SA CAPACITÉ D'ENDETTEMENT

**À partir de la capacité de remboursement, il est possible de déterminer la capacité d'endettement du projet. La capacité d'endettement dépend de la capacité de remboursement et des caractéristiques du ou des prêts envisagés, notamment la durée et le type d'amortissement.**

Pour une même capacité de remboursement, plus la durée du prêt est élevée, plus la capacité d'endettement est importante. Cependant la durée d'un prêt doit aussi être en adéquation avec la nature des biens financés. Il n'est pas souhaitable de financer sur 15 ans un tracteur d'occasion dont le renouvellement s'imposera à brève échéance. De même en cas de location de l'exploitation, la durée des prêts doit être inférieure à celle des baux.

L'expert financier du Crédit Agricole est à vos côtés pour déterminer votre capacité d'endettement.

### 4 - BÂTIR UN PLAN DE FINANCEMENT

**Elaborer le plan de financement consiste à mettre en face du coût de l'installation les ressources financières nécessaires. Ces ressources peuvent être de diverses natures : épargne préalable, apport en nature, salaire différé, prêt familial, prêt bancaire (bonifié ou non).**

Cette étape est fondamentale et va déterminer la faisabilité de votre projet. La finalisation d'un projet passe souvent par la combinaison de plusieurs de ces ressources.

Le plan met parfois en évidence un déséquilibre entre les besoins et les ressources du projet. Il faut alors reprendre les différentes composantes du projet pour analyser s'il est possible d'en améliorer la rentabilité, d'en réduire les coûts ou de différer l'installation.

### 5 - VÉRIFIER LA COHÉRENCE ENTRE LE PLAN DE FINANCEMENT ET L'EBE PRÉVISIONNEL

**Le calcul de la marge de sécurité est réalisé à partir de la projection de l'EBE et de son utilisation.**

Si la marge de sécurité est positive à chaque exercice, le plan de financement est sécurisant. Si elle est négative, il faut revoir le plan de financement et, dans certains cas, l'ensemble du projet avec votre expert financier.

### 6 - APPRÉCIER ET PRÉVOIR LE FONDS DE ROULEMENT

**Le fonds de roulement traduit l'équilibre de la structure financière de votre exploitation.**

**C'est une notion qui est calculée à partir des éléments du bilan comptable prévisionnel de votre entreprise.**

> S'il est positif, vous disposez de moyens financiers exigibles à moyen et long terme pour financer toutes vos immobilisations ainsi qu'une partie des biens liés au cycle de production (notamment les stocks). Vous avez donc une marge de sécurité appréciable.

> S'il est négatif, vous financez vos immobilisations par des sources de financement exigibles à court terme. C'est une situation fragile qui, en phase

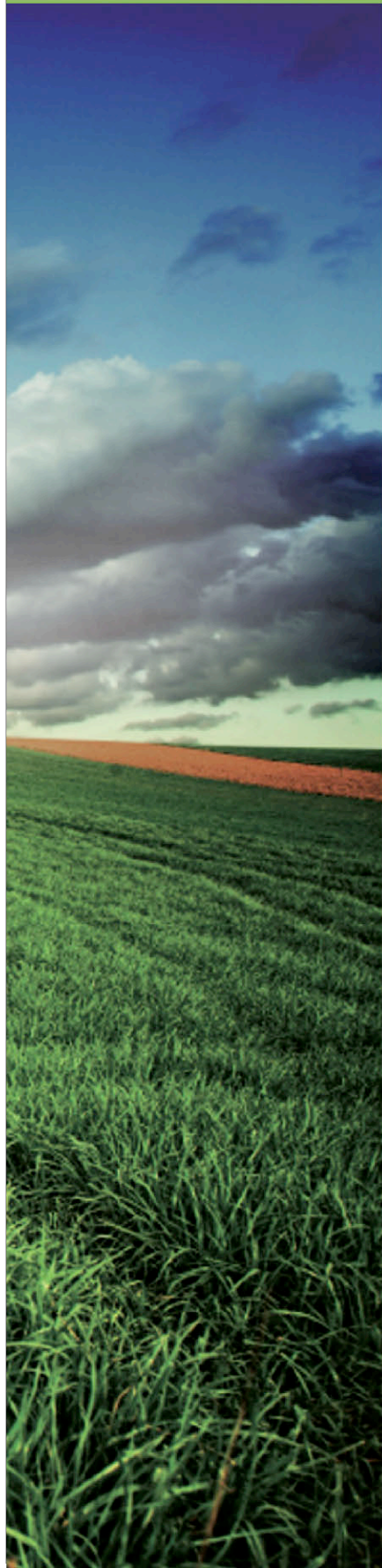
## Bâtir votre projet

d'installation, peut entraîner très vite des difficultés de trésorerie sérieuses. Il vous faut trouver rapidement des ressources stables, en augmentant la part de l'endettement à moyen et long terme, en renforçant les capitaux propres (apports personnels ou familiaux), le capital social (sociétés : GAEC, EARL...) ou en cédant des actifs (foncier, matériel...). Intégrer le financement d'un fonds de roulement dès l'élaboration de votre projet dans votre plan de financement vous permet d'aborder sereinement la reprise ou le démarrage de votre exploitation.

### 7-CONSTRUIRE SON BUDGET DE TRESORERIE

Le budget de trésorerie est un outil de prévision qui vous donne les moyens de suivre efficacement les entrées et les sorties d'argent mois par mois afin de réduire les déficits ou de placer les excédents. Il prend en compte non pas les dates de réalisation de vos activités (ventes des produits, achats d'approvisionnement...) mais les dates de règlement (entrées effectives d'argent) ou de paiement de vos factures (sorties effectives).

Le budget de trésorerie doit être réalisé sur la durée d'un cycle d'exploitation. A partir du budget de trésorerie, si vous enregistrez un déficit, vous pouvez négocier avec les tiers (retarder le règlement de vos factures, demander à vos clients un paiement plus rapide, anticiper une vente...). Vous pouvez aussi l'utiliser pour présenter une demande de financement de trésorerie.





# Financer votre installation

La solidité du financement de votre projet est un facteur essentiel qui contribue au succès de votre entreprise. C'est pourquoi le Crédit Agricole met à votre disposition d'excellentes formules de financement de votre future exploitation. Pour obtenir plus d'information, prenez contact avec un expert et présentez-lui votre projet. Avec vous, il examinera votre projet et vous proposera un plan de financement global personnalisé.

## Mobilisez toutes vos forces

Au moment de concrétiser votre projet d'installation, vous serez amené à utiliser vos ressources personnelles, à rechercher des subventions et à recourir à des prêts bancaires. Un autofinancement important augmente vos chances de réussite.

Recensez d'abord vos possibilités d'apport de fonds propres, c'est-à-dire votre épargne personnelle, l'aide de votre famille sous forme de dons, éventuellement le salaire différé ou l'intéressement que vous avez touché, et les subventions telles que la dotation jeunes agriculteurs (DJA).

### 1. L'APPORT PERSONNEL

Constituer un apport personnel permet de réduire l'éventualité d'endettement et d'augmenter la marge de sécurité. Consultez un conseiller du Crédit Agricole pour déterminer ensemble quel produit financier est le plus adapté à votre capacité d'épargne.

### 2. L'AIDE DE VOTRE FAMILLE

L'appui de votre famille par une donation ou des prêts à taux modérés est un atout pour le financement de votre projet. Un engagement familial sous forme de prêt à long terme renforce les capitaux permanents de l'exploitation et vous permet de bénéficier d'un financement à des conditions favorables, le taux d'intérêt étant généralement faible. Cette aide peut également prendre la forme d'un cautionnement des prêts consentis.

Si vous reprenez l'exploitation familiale, un schéma de reprise progressive du capital peut être envisagé. Avant la reprise, la constitution d'un GFA (Groupement foncier agricole) peut être, par exemple, une solution adaptée pour maintenir l'unité de l'exploitation et / ou limiter votre investissement foncier. Les cohéritiers qui acceptent de faire partie du GFA en reçoivent des parts. Un rachat progressif de ces parts par l'exploitant peut éventuellement être envisagé ultérieurement.

Pour l'activité de production proprement dite, il existe d'autres formules sociétaires telles que le GAEC (Groupement agricole d'exploitation en commun) qui regroupe plusieurs associés exploitants. L'EARL (Exploitation agricole à responsabilité limitée) et la SCEA (Société civile d'exploitation agricole), qui peuvent accueillir des associés non exploitants, permettent souvent le maintien des capitaux familiaux dans l'entreprise.

# Financer votre installation

## 3. LE SALAIRE DIFFERE

Si vous êtes âgé de plus de 18 ans et avez participé directement et effectivement aux travaux de l'exploitation familiale sans recevoir de salaire et sans être associé aux résultats de l'exploitation, vous pouvez obtenir un salaire différé, exempt de l'impôt sur le revenu, qui viendra financer la reprise de l'exploitation. Pour aller plus loin, consultez le centre de gestion de l'exploitation ou votre notaire.

## 4. LE CONTRAT D'ASSOCIE D'EXPLOITATION

Si vous êtes âgé de 18 à 35 ans, vous avez la possibilité de passer avec un membre de votre famille qui est exploitant agricole un contrat d'associé d'exploitation. Ce contrat vous permet de percevoir un intéressement aux résultats de l'exploitation, qui peut vous être versé régulièrement ou être accumulé sur un compte en vue du financement de votre future installation.

## 5. LA DOTATION JEUNE AGRICULTEUR

La Dotation d'installation aux jeunes agriculteurs (DJA) est une aide en capital versée par l'Etat. Pour l'obtenir, de même que pour accéder aux prêts bonifiés spéciaux d'installation à moyen terme, vous devrez répondre à certaines conditions (voir ci-après) et notamment établir un plan pluriannuel décrivant l'équilibre de votre projet sur les plans économique, technique et financier. Une fois votre dossier constitué puis instruit par un organisme pré-instructeur (généralement l'ADASEA), le préfet décide de l'octroi des aides après avis de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA).

Le plan pluriannuel doit être le reflet de votre projet et comporter des informations précises : une présentation du statut juridique prévu et les raisons de ce choix, une description de vos objectifs, du système de production et du mode de commercialisation envisagés, une évaluation des moyens humains et techniques nécessaires, des prévisions en matière de production, un programme d'investissements cohérent et le plan de financement correspondant.

### Conditions d'accès aux aides à l'installation (DJA et prêts MTS JA) :

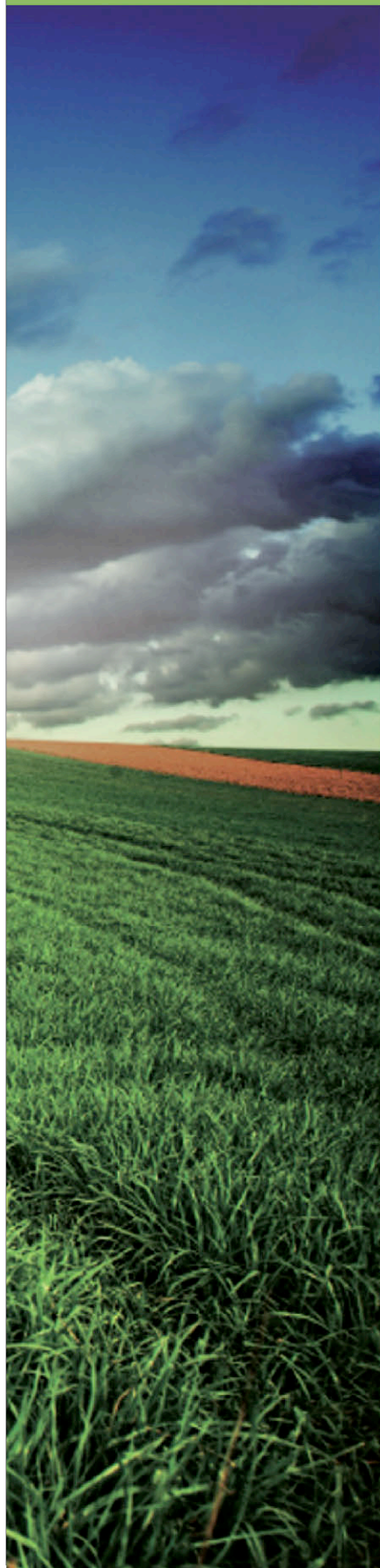
Le candidat doit :

- > être majeur et ne pas avoir atteint l'âge de 40 ans à la date d'installation
- > être titulaire d'un diplôme au moins égal au baccalauréat professionnel option «conduite et gestion de l'exploitation agricole» ou au brevet professionnel option «responsable d'exploitation agricole» (pour plus de détails, voir arrêté du 06/04/2009 à la date de validation de son PPP ( Plan de professionnalisation personnalisé) par le préfet ou d'un diplôme de niveau IV non agricole s'il s'engage à acquérir progressivement la capacité professionnelle agricole
- > suivre les éventuelles prescriptions du conseiller du centre d'élaboration du PPP (formation, stage)
- > suivre le stage obligatoire de 21h figurant dans le nouveau dispositif à l'installation (PPP)



## Financer votre installation

- > réaliser un plan pluriannuel faisant apparaître les capacités techniques et économiques de l'exploitation
- > établir une simulation économique indiquant un revenu prévisionnel suffisant compris entre 1 et 3 SMIC au terme des 5 ans du plan de développement de l'exploitation (PDE)
- > s'engager à transmettre les fiches de synthèse des résultats (comptabilité) au terme du PDE pour contrôle par la DDT/DDTM (Direction départementale des territoires et Direction départementale des Territoires et de la Mer) du respect de ce dernier
- > s'engager à exercer pendant 5 ans à compter de la date d'installation ainsi qu'à chaque demande de prêt bonifié, la profession d'agriculteur en qualité de chef d'exploitation
- > s'engager à tenir une comptabilité de gestion pendant 5 ans
- > s'engager à effectuer les travaux de mise aux normes dans un délai de 3 ans
- > s'engager à conserver le bien pour un usage identique. Sinon il doit en informer sa banque
- > fournir à son établissement de crédit, dans les délais réglementaires, les justificatifs demandés et s'engager à les conserver pendant la durée du prêt bonifié augmentée de 3 ans. Ces documents pourront être demandés lors d'un contrôle ou d'une visite sur place
- > s'engager à apposer sur son exploitation une plaque signalant qu'il a bénéficié de fonds européens pour réaliser son installation.



## Les sociétés agricoles

Passer d'une structure individuelle à une société permet de fédérer des éléments jusqu'alors disparates et de bénéficier des bienfaits de la réunion de moyens matériels, humains et financiers. Le groupement est aussi un outil au service de la séparation des patrimoines personnel et professionnel, voire de distinction au sein de ce dernier entre le capital foncier et le capital d'exploitation. Le recours à la formule sociétaire permet également de préparer, organiser et faciliter la transmission de l'exploitation agricole, souvent composée de biens hétérogènes.

Le choix est vaste parmi les sociétés existantes et nécessite une réflexion préalable, ne serait-ce que pour vérifier que les futurs associés sont animés par l'esprit d'équipe et prêts à faire œuvre commune, et que l'association envisagée répond à l'objectif poursuivi. A moins d'opter, comme le permet parfois la loi, pour une société unipersonnelle.

La société est un contrat dans lequel doit être déterminé avec précision l'objet social. Le groupement sera-t-il exclusivement dédié à la production agricole ou aura-t-il un spectre plus large? Faut-il ou non scinder juridiquement les activités au moyen de plusieurs sociétés? La durée de l'engagement, les pouvoirs, les devoirs et la responsabilité des associés méritent également d'être rigoureusement définis.

La mise en société se traduit obligatoirement par des apports qui constituent le capital social et confèrent à l'apporteur la qualité d'associé. Il est possible de mettre dans le pot commun de l'argent, des biens et/ou du travail. Une attention particulière doit être apportée au lien au foncier ainsi qu'au sort des droits à produire (DPU, quotas laitiers) et des contrats sur lesquels repose l'ensemble de l'édifice.

Tant lors de l'association que pour l'avenir, il faut s'interroger sur l'identité des personnes pouvant constituer ou rejoindre la société, car certaines formes sociales refusent ou limitent l'accès aux mineurs, aux personnes morales ou encore aux individus non exploitants. En outre, l'adhésion à un groupement induit des conséquences sur le statut professionnel de chacun qu'il serait imprudent de négliger.

Plusieurs sociétés ont été spécifiquement conçues pour l'exercice de l'activité agricole.

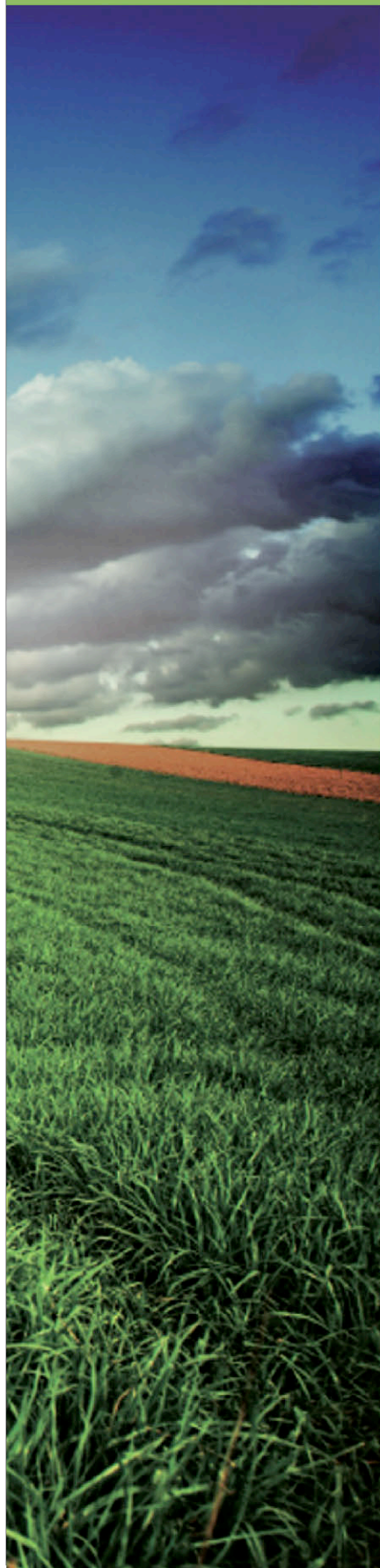
- > Les sociétés d'exploitation :
  - o le groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC), dans lequel tous les membres doivent participer à l'exercice de l'activité agricole, a longtemps été le modèle privilégié avant d'être rejoint par l'EARL
  - o l'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) qui présente la triple particularité de pouvoir abriter des non exploitants, sauf à ce qu'ils demeurent minoritaires, de ne nécessiter la présence que d'une seule personne physique et de restreindre les risques encourus par les associés vis-à-vis des tiers.



## Les sociétés agricoles

- > Les sociétés foncières
  - o le groupement foncier agricole (GFA)
  - o le groupement foncier rural (GFR), apte à réunir des parcelles tant agricoles que forestières.

**Si aujourd'hui 25 % des exploitations agricoles en France fonctionnent sous forme sociétaire, il faut souligner qu'elles regroupent plus des 2/3 de la surface agricole utile.** Raison supplémentaire de faire preuve de prudence lors de la constitution du groupement mais aussi lors des diverses étapes qui en jalonnent le fonctionnement (transformation ; départ et arrivée de membres).



## Le couple en agriculture

La vie en couple peut revêtir diverses formes juridiques dont les incidences ne sont pas négligeables pour peu que surviennent des difficultés financières, un décès ou une mésentente.

Mariage, pacte civil de solidarité (Pacs) et concubinage sont autant de solutions qui s'offrent à ceux qui choisissent de faire chemin commun.

Les adeptes du **mariage** ont la possibilité de faire précéder ou non leur union de la conclusion d'un contrat notarié destiné à organiser leurs relations matérielles. Au gré de leurs aspirations, les futurs époux peuvent opter en faveur d'une séparation de biens, d'une communauté universelle, d'une participation aux acquêts. Ils peuvent enfin se satisfaire du régime légal qui prévoit que chacun des conjoints est personnellement propriétaire des biens détenus antérieurement au mariage ainsi que de ceux reçus par la suite par succession ou donation, alors qu'est réputé commun tout ce qui est créé ou acquis en cours d'union. La position adoptée initialement n'est pas irrémédiable : un changement de régime est toujours envisageable tant que dure la vie conjugale.

La répartition des prérogatives dans le couple doit être le fruit non du hasard mais d'une décision concertée, et il ne faut pas perdre de vue qu'elle est destinée à continuer de produire effet jusqu'au moment de la dislocation du couple, quel qu'en soit le motif.

Les signataires d'un **pacte civil de solidarité** s'orientent dans une autre direction. Sauf à devenir volontairement copropriétaire par le biais d'une acquisition effectuée ensemble, chacun demeure maître chez soi. Par ailleurs, il faut être conscient que le Pacs n'est pas un mariage en miniature et qu'en cas de décès de son partenaire, le survivant, en l'absence de testament, n'a aucune vocation à hériter.

Les plus réfractaires aux formalités se contentent de vivre en **concubinage**, ce qui, à de rares exceptions près, laisse les compagnons juridiquement étranger l'un à l'autre.

En présence d'une exploitation, l'analyse de la situation révèle le plus souvent l'hétérogénéité des biens affectés à l'exercice de l'activité agricole, lesquels appartiennent à l'un des conjoints, à l'autre, aux deux ou à des tiers. Afin d'éviter que d'éventuels conflits au sein du ménage puissent atteindre l'entreprise, il est utile de veiller à organiser l'unité des éléments à vocation agricole par le biais de contrats appropriés.

De plus, il est indispensable de faire en sorte que chaque personne bénéficie d'un statut social et économique adapté à sa situation effective, que ce soit dans le cadre d'une structure individuelle ou dans celui d'une société.

Dès que se profile un projet professionnel, il importe de baliser l'itinéraire de chacun des partenaires pour le cas où le parcours du couple ne serait pas un long fleuve tranquille.



## Baux ruraux

La mise en valeur des terres agricoles peut se faire directement par le propriétaire ou indirectement par le biais d'un transfert de jouissance au profit d'un tiers, ce qui est le cas pour 75 % des surfaces agricoles exploitées en France. Dans la majorité des situations on est en présence d'un bail rural soumis à un cadre légal strict appelé « statut du fermage ».

Le Code rural détermine avec précision la durée de la location, d'un minimum de 9 ans. Les parties peuvent opter pour une durée supérieure, procurant ainsi stabilité sur le fonds loué au locataire et avantages fiscaux au bailleur. Le contrat, alors qualifié de bail à long terme, pourra être de 18 ans, de 25 ans voire même conclu pour la carrière professionnelle de l'exploitant, c'est-à-dire jusqu'à son arrivée à l'âge de la retraite.

Les rapports entre les parties en cours de bail sont encadrés. Ainsi, le prix du bail doit obligatoirement s'insérer entre un minimum et un maximum fixés par arrêté préfectoral, et faire l'objet chaque année d'une actualisation en fonction de l'évolution de l'indice national des fermages.

S'il souhaite vendre le bien loué, le bailleur n'est pas libre puisque le locataire bénéficie d'un droit de préemption lui offrant la possibilité de se substituer à l'acquéreur pressenti.

En dehors de la résiliation amiable, possible à tout moment, les causes de fin du bail ou de non renouvellement sont limitativement énumérées par la loi : âge ou faute du preneur.

A son expiration, le contrat a vocation à se renouveler automatiquement par périodes successives de 9 ans, sauf exercice par le propriétaire du droit de reprise en vue d'une exploitation personnelle ou par l'intermédiaire d'un proche.

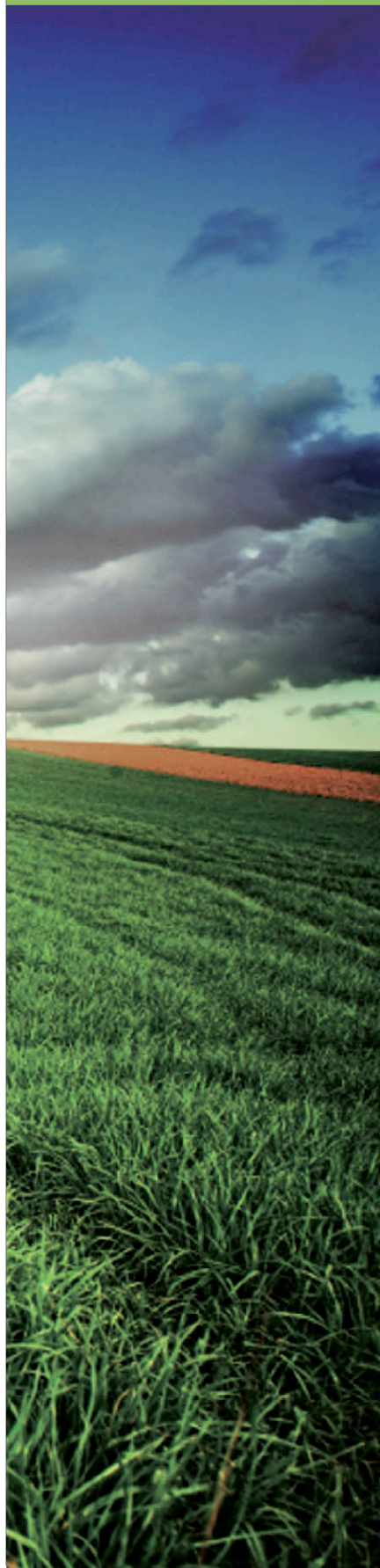
Au moment de la libération des lieux, le bailleur peut être amené à verser une indemnité au locataire sortant pour les améliorations régulièrement apportées au bien loué au cours de bail, ou à l'inverse prétendre à la réparation du préjudice causé par une éventuelle dégradation.

Personnel, le bail rural ne peut par principe donner lieu ni à cession ni à sous-location et est, par conséquent, dépourvu de valeur patrimoniale. Tout cela ne facilite guère la transmission des exploitations organisées en totalité ou en partie autour d'un ou plusieurs baux. Aussi le législateur a-t-il prévu des dérogations dans le cadre familial ainsi qu'au profit des sociétés agricoles.

## **Baux ruraux**

Une autre forme de bail est venue s'ajouter récemment : le bail cessible hors cadre familial. Nécessairement notarié, ce contrat, à l'instar du bail commercial, peut être transmis à tout moment à quiconque moyennant le versement d'un prix. Il a pour autres caractéristiques d'être de longue durée, de permettre au bailleur de s'opposer à la reconduction sans avoir à fournir le moindre motif, mais sous réserve de verser une indemnité d'éviction et de fournir matière à aménagement des prérogatives du preneur, notamment sous forme du respect d'un mode de culture particulier.

Dans une logique d'entreprise, le lien au foncier est primordial. De sa solidité dépend la pérennité de l'activité exercée.





# Les comptes courants des associés dans une société

Les comptes courants des associés dans une société reflètent la situation financière des associés envers la société.

Au crédit du compte sont inscrits ce que la société doit à l'associé, soit :

- > la rémunération du travail
- > la rémunération de la mise à disposition des terres et éventuellement des bâtiments
- > la part de bénéfice lui revenant
- > la trésorerie qu'il apporte éventuellement à la société

Au débit sont inscrits les montants que l'associé prélève.

Au cours de la vie de la société les montants inscrits au crédit peuvent être différents de ceux inscrits au débit ce qui peut à terme créer certaines difficultés financières mais aussi relationnelles entre les associés.

Un problème souvent rencontré, notamment dans les GAEC parents-enfants, est le suivant :

Le jeune a un besoin de trésorerie assez important. Il doit rembourser son emprunt Jeune Agriculteur (JA) réalisé lors de son installation, ses emprunts personnels s'il a acquis une maison, une voiture ou autre et faire vivre sa famille. Dans ces conditions il est souvent amené à prélever plus que sa part lui revenant dans la société et son compte courant devient débiteur. L'associé doit de l'argent au GAEC.

Les parents ont des besoins de trésorerie moins importants. Ils n'ont souvent plus d'emprunt à rembourser. Pour ne pas créer de difficultés de trésorerie dans le GAEC ils prélèvent moins que la part leur revenant et leur compte courant devient créditeur. Le GAEC leur doit de l'argent.

Dans ces conditions, vis à vis de l'extérieur, il n'y a pas de problème. Les fournisseurs sont payés, les emprunts sont remboursés. Mais au départ des parents le jeune n'ayant pas les moyens de régler le montant qu'il doit au GAEC, celui-ci ne peut rembourser les parents faute de trésorerie.

Un décalage entre les comptes courants des associés peut être « indolore » pendant un certain temps mais peut à un moment donné devenir un problème difficile à résoudre.

## **Vente d'un immeuble à vocation agricole**

La vente d'un immeuble à usage agricole, acte d'apparence banale, nécessite de faire preuve d'une extrême vigilance.

En premier lieu, il importe d'identifier avec exactitude le bien cédé ainsi que les éléments qui en constituent éventuellement le complément.

Une attention particulière doit être portée à la présence sur le sol de constructions, ouvrages et plantations, spécialement lorsque leur utilisation requiert la détention d'un agrément administratif (installation classée, station de pompage). Il est impératif, également, de faire apparaître les servitudes dont les parcelles aliénées profitent ou sont grevées.

En outre, il convient de s'interroger sur l'environnement dans lequel s'inscrit le bien vendu. L'existence d'un cours d'eau ou d'un chemin suffit à engendrer des droits et des obligations supplémentaires. De même l'appartenance à une zone spécifique délimitée en vue de participer à la protection de la nature (parc, réserve, site ...) a pour conséquence de restreindre la liberté d'agir. L'inclusion de l'immeuble dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires contraint l'acquéreur à être membre du groupement et à se plier à la discipline collective. La souscription par le vendeur d'engagements dans le cadre d'un contrat « natura 2000 », agro-environnemental ou d'épandage implique que soit évoqué le sort à réserver à la convention en cours d'exécution au moment du transfert de propriété. De même, la question relative au droit de chasse ne saurait être occultée.

En matière agricole, il ne faut pas oublier de se préoccuper des droits à paiement unique (DPU), des quotas laitiers et des signes distinctifs de qualité auxquels le sol fournit matière à activation.

Dans un deuxième temps, il est indispensable de retracer l'histoire du bien cédé afin de pouvoir déterminer les personnes qui détiennent des droits dessus et dont le consentement à la transaction envisagée doit être obtenu.

Une troisième préoccupation est relative au prix à acquitter en contrepartie du transfert de propriété et à ses modalités de versement. A un paiement comptant, les parties peuvent préférer un paiement à terme. En pareille hypothèse, la durée du crédit, le taux d'intérêt et les garanties seront soigneusement précisés afin d'éviter toute mauvaise surprise de part et d'autre.

Enfin, la vente d'un immeuble à vocation agricole ne peut se concrétiser qu'après purge du droit de préemption de la SAFER. Au surplus, il faut s'assurer que la mise en valeur du bien acquis n'est pas soumise à autorisation préfectorale au titre du contrôle des structures ou que cette dernière a été obtenue.

En résumé, un acquéreur heureux est un acquéreur curieux.



## Transmission à titre gratuit

En cas de décès d'un exploitant agricole, le transfert automatique des biens lui appartenant est dicté par la loi. Au premier rang des bénéficiaires de la transmission, figurent les enfants du défunt ainsi que son conjoint survivant, lequel a vocation à revendiquer soit la pleine propriété du quart de l'actif successoral, soit l'usufruit – c'est-à-dire la jouissance – du tout.

Dans l'attente du partage, les héritiers sont en situation d'indivision laquelle, à de rares exceptions près, est gouvernée par la règle de l'unanimité. Cela signifie que toutes les décisions importantes requièrent un accord sans faille et que la moindre discordance suffit à conduire à un blocage auquel seule une décision de justice peut mettre fin.

Au surplus, l'éventuelle revendication par l'un des frères et sœurs du versement d'un salaire différé en contrepartie des travaux effectués gratuitement sur le domaine familial ne manque pas d'exacerber la crise.

Une autre difficulté est inhérente à l'estimation du patrimoine laissé par le défunt. Selon que référence est faite au prix de vente de chaque élément pris isolément ou au potentiel économique de l'exploitation considérée en son entier, le résultat n'est pas le même. Au moment de trancher, il ne faut pas perdre de vue que la valeur retenue a vocation à exercer une influence décisive sur la consistance tant des diverses parts héréditaires que des sommes à verser au trésor public au titre des droits de mutation.

L'unique moyen de remédier aux inconvénients d'une succession subie consiste à ne pas attendre le décès pour organiser la transmission de l'actif familial d'une génération à l'autre. Dans une telle perspective, la période de cessation d'activité s'avère particulièrement propice. L'outil le plus radical est la **donation-partage** qui offre l'avantage de permettre aux héritiers non seulement de devenir immédiatement propriétaires mais également de connaître avec exactitude le contenu de leur lot ; sans compter les économies fiscales qui découlent du recours à ce type d'opération. Plutôt que de se dépouiller totalement, le donateur peut se réserver la jouissance des biens transférés sa vie durant et subordonner leur vente ultérieure à son agrément.

A une transmission globale peut être préférée une **donation simple**. Une personne déterminée reçoit un meuble ou un immeuble spécifique en avance sur sa part successorale ou, au contraire, dont abstraction sera faite, dans les limites légales permises, au moment de liquider le surplus du patrimoine du donateur.

Pour ceux ne souhaitant pas se démunir trop tôt, reste la voie du testament qui permet à l'utilisateur de prévoir pendant qu'il est encore en vie ce qui adviendra après sa mort.

Quelles que soient la composition du groupe familial et les attentes des uns et des autres, l'expérience enseigne qu'une succession est d'autant plus réussie qu'elle a été soigneusement préparée.

## Cédant en société

Lorsque le cédant est en société, deux possibilités se présentent :

- > céder les biens,
- > céder les parts.

### 1 – CEDER LES BIENS

Dans ce cas, le cessionnaire achète le matériel, le cheptel, le stock et éventuellement les bâtiments et des terres. Il organise le financement de cette reprise ainsi que la structure juridique qu'il souhaite adopter. Il part avec un nouveau bilan où tous les biens sont inscrits à la valeur de rachat (valeur vénale).

Le cédant subit toutes les conséquences fiscales de la cession : plus-values, résultat sur stocks, liquidation de la fiscalité latente (imposition des subventions d'équipement inscrites au bilan, réintégration des déductions fiscales pour investissement non affectées). Il encaisse toutes ses créances, paie toutes ses dettes, rembourse ses emprunts et dissout sa société.

### 2 – CEDER LES PARTS

Dans ce cas, le cessionnaire devient le nouvel associé de la société. Il n'y a aucune mutation de biens, la société en garde la propriété.

Le cessionnaire, nouvel associé, se retrouve à la tête d'une entreprise qui, sur la plan comptable, fiscal et financier n'a subi aucune modification. Le bilan reste le même. Les biens ne sont pas réévalués et restent inscrits au bilan à leur valeur nette comptable même si la valeur des parts sociales a été évaluée en fonction de la valeur vénale de ces biens.

La société continue avec ses emprunts qu'il faudra rembourser et qui, sauf modifications acceptées par la banque, auront toujours les mêmes garanties (éventuellement caution de l'associé cédant).

La fiscalité latente devient à la charge du nouvel associé.

Il peut être tenu compte de toutes ces conséquences dans la valorisation des parts sociales.

Le choix entre les deux possibilités est difficile. En effet, en règle générale, pour le cédant il est préférable de céder les parts sociales mais pour le cessionnaire il est préférable d'acheter les biens.

Parfois, pour des raisons autres que financières ou fiscales, la cession des parts s'impose.

Dès le début de la négociation sur la transaction il convient d'être clair sur la cession choisie : ce sera une cession de biens ou une cession de parts sociales.



## Les droits à paiement unique

Elément clé de l'entreprise agricole au même titre que le foncier ou le capital d'exploitation, les droits à paiement unique (DPU) sont issus de la réglementation européenne.

La politique agricole commune (PAC), mise en place à partir de 1962 pour répondre à une forte demande alimentaire, a été fondée sur le principe d'un prix d'achat des produits agricoles garanti par l'Europe pour tout agriculteur. Le succès a été au rendez-vous puisque la pénurie a cédé la place à la surproduction et à la nécessité de gérer les excédents, ce qui a abouti à l'instauration de contingentements de la production (quotas laitiers, droits de plantation). A partir des années 90, la PAC a été, à diverses reprises, réformée pour progressivement basculer d'un soutien total à un soutien partiel des prix, complété par le versement d'aides compensatoires.

L'évolution s'est achevée avec la mise en place, en 2003, d'un régime de paiement unique, lequel s'est traduit par le remplacement des primes et indemnités sectorielles existantes par une aide au revenu déconnectée de tout acte de production. C'est par référence à sa situation historique que chaque agriculteur a été doté d'un droit à percevoir une somme d'argent.

Pour obtenir chaque année le paiement de ce qui lui est dû, l'intéressé doit avoir la qualité d'agriculteur et présenter à l'administration un binôme « DPU - hectares agricoles éligibles » localisés dans le même département. Au surplus, obligation lui est faite de maintenir ses terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales. Enfin, au titre de la modulation, l'indemnité allouée au titulaire du DPU est partiellement amputée afin d'alimenter le budget consacré au financement du développement rural.

Les DPU sont transférables, soit de manière temporaire dans le cadre d'un bail portant à la fois sur des DPU et sur des terres, soit de manière définitive avec ou sans sol. La vente de DPU, eu égard à l'identité des parties au contrat et à la nature de l'opération, est susceptible de donner lieu à un prélèvement dont le taux varie entre 3% et 30 %. Stockés au sein d'une réserve nationale et/ou départementale, les DPU ainsi administrés ont vocation à être redistribués aux plus nécessiteux, au premier rang desquels figurent les jeunes agriculteurs, candidats à l'installation.

A l'occasion de toute transmission, totale ou partielle, d'exploitation la prudence commande de s'interroger sur le devenir des DPU dont la détention conditionne la viabilité économique du projet.

# Quelques notions-clés sur les prêts

## 1. LES TAUX

### > Taux fixe

Déterminé au moment de la souscription du contrat, son niveau reste identique pendant toute la durée du prêt.

### > Taux révisable

Il varie à des dates et aux conditions fixées dans le contrat de prêt. Sa variation a lieu en fonction d'un index officiel de référence qui traduit le prix de l'argent sur le marché. Lorsque cet index diminue, le taux d'intérêt baisse et, en cas de hausse de l'index, il augmente. Contractuellement limitées, aussi bien à la hausse qu'à la baisse, les variations s'opèrent selon un mécanisme de révision à intervalles réguliers (par exemple chaque année, à la date anniversaire du prêt).

### > Taux variable

Pendant toute la durée du prêt, il varie en fonction de l'évolution de l'index pris comme référence, généralement dans les mêmes proportions et aux mêmes dates.

### > Le taux effectif global (TEG)

Il est mentionné dans tous les contrats de prêt. Il intègre le taux d'intérêt pratiqué et les frais annexes : le coût de la garantie, le coût de l'assurance décès-invalidité (ADI)... Lorsque vous comparez plusieurs propositions de financement, veillez à faire vos comparaisons sur des bases identiques : le taux effectif global est un bon critère.

## 2. LES MODALITES DE REMBOURSEMENT

### > L'amortissement du capital emprunté

Quand vous souscrivez un prêt, vous empruntez une somme d'argent - le capital - que vous remboursez ensuite le plus souvent progressivement : c'est ce qu'on appelle l'amortissement du capital. Une échéance de prêt comprend à la fois une part de capital et une part d'intérêts calculés en fonction du taux du prêt. Le plus souvent, l'échéance est constante, c'est-à-dire que la charge de remboursement (capital + intérêts) est la même pendant toute la durée du prêt.

Les premières échéances se composent alors d'une moindre part en capital et d'une part plus importante d'intérêts, la proportion diminuant ensuite. Le tableau d'amortissement fourni par votre banquier vous permettra de suivre l'évolution du remboursement de votre prêt en capital et intérêts.

### > L'échéance constante

Le prêt à échéance constante est un prêt dont le montant des échéances reste identique pendant toute la durée du prêt. La composition des échéances évolue ainsi : la proportion du capital dans le montant de l'échéance augmente progressivement au détriment des frais financiers qui diminuent.

### > Le capital constant

Le remboursement à capital constant consiste à avoir des échéances :

- dont le montant en capital reste identique d'une échéance à l'autre
- dont le montant des intérêts diminue progressivement.

Le montant total de l'échéance diminue dans les mêmes proportions.



# Quelques notions-clés sur les prêts

## 3. LA PERIODICITE

Pour un **prêt à court terme**, vous aurez à rembourser le capital, généralement en une seule fois, à l'échéance du prêt. Les intérêts peuvent être payés soit périodiquement chaque trimestre pendant la durée du prêt, soit en même temps que le remboursement du capital.

Pour un **prêt à moyen terme**, votre remboursement est fractionné (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel). A chaque échéance, vous payez une partie du capital et des intérêts calculés en fonction d'un taux donné.

Pour une **ouverture de crédit**, la mise à disposition des fonds et votre remboursement sont libres, dans les limites fixées par le contrat. Vous paierez les intérêts en fonction de l'utilisation du crédit que vous ajusterez exactement à vos besoins. C'est un crédit souple.

## 4. LES GARANTIES

L'argent prêté dans le cadre d'un prêt provient de déposants qui peuvent retirer leur argent, s'ils le souhaitent. C'est pourquoi le banquier doit limiter le risque éventuel de non-remboursement ; il demande des garanties pour disposer d'un recours en cas de difficultés graves. Les garanties sont déterminées en fonction de l'objet financé et de la durée du prêt.

Elles peuvent être de deux types :

**La garantie personnelle** : par exemple une personne s'engage sur ses biens et revenus à rembourser à votre place les sommes que vous devez, si vous ne pouvez faire face à vos engagements. C'est la caution solidaire.

Vous avez également la possibilité de faire garantir, moyennant un coût, vos financements liés à votre installation par un organisme de caution. Les sociétés de cautions offrent une bonne alternative à la caution des parents qui peut être demandée lors de transmissions familiales. C'est également pour les dossiers avec peu de garantie une solution qui pourra faciliter l'accord de crédit.

**La garantie réelle** : par exemple un bien, donné en garantie par vous-même, est vendu en cas de non-paiement du prêt. Le produit de la vente du seul bien donné en garantie sert à rembourser les sommes que vous devez.

Selon la nature du bien donné en garantie, celle-ci porte le nom de :

- > **hypothèque** s'il s'agit d'une terre ou d'un bâtiment,
- > **gage ou nantissement de matériel**, pour les véhicules et le matériel,
- > **nantissement de parts de sociétés**,
- > **nantissement de compte d'instruments financiers** : portefeuille de titres,
- > **warrant agricole** : récolte, cheptel, matériel peuvent être la garantie de certains crédits.

## 5. L'ASSURANCE DECES-INVALIDITE(ADI)

L'**ADI** est souscrite par l'emprunteur au moment de l'attribution d'un crédit. En cas de décès ou d'invalidité permanente absolue et définitive de l'emprunteur (invalidité d'un taux de 100 % imposant, pour les besoins de la vie courante, la présence d'une tierce personne), l'assureur se substitue à l'emprunteur et rembourse à la banque le capital restant dû ou, le cas

## **Quelques notions-clés sur les prêts**

échéant, le capital initial du prêt. En cas d'incapacité temporaire, il peut prendre en charge les échéances durant le temps de l'incapacité si les conditions fixées dans le contrat le prévoient.

