Image not found or type unknown

Anticiper la cession de son exploitation : un passage essentiel pour une transmission sereine

Conseils pratiques publié le **02/04/2020**, vu **1232 fois**, Auteur : Alexandre DUCROCQ - Avocat

La reprise d'exploitation agricole, viticole ou fruitière se heurte à de nombreuses difficultés qu'il est possible d'atténuer voire d'éviter si la cession a été anticipée.

En 2008, la France comptait 514.000 agriculteurs. Ils étaient 462.000 en 2016, 453.000 en 2017 et 448.500 en 2018.

La baisse du nombre d'agriculteurs en France a pour principale cause les nombreux départs à la retraite de la génération du « Baby Boum » non compensés par l'installation de jeunes agriculteurs, lesquels se heurtent aux nombreuses difficultés administratives de la reprise.

Il semble donc indispensable aux futurs retraités de préparer la cession de leur exploitation afin d'anticiper les difficultés et ainsi de transmettre un outil de travail attractif et opérationnel au repreneur.

Préalablement à toute opération de transmission, il est essentiel d'harmoniser les éléments de son exploitation afin de permettre une transmission sereine.

Transmettre une exploitation bien structurée :

La structure de l'exploitation à transmettre revêt une importance primordiale sur l'offre de reprise.

Si le cessionnaire souhaite reprendre l'ensemble des éléments de l'exploitation, la forme sociétaire est la mieux adaptée dans la mesure où elle permet la cession d'un ensemble d'actifs rattachés à une personne morale unique indépendante de celle du chef d'exploitation.

Si le repreneur n'envisage qu'une reprise partielle, la société reste attrayante, car elle permet d'apporter à cette entité les éléments repris, et d'exclure par la revente ou la sortie, les autres éléments.

Dans l'hypothèse où le repreneur ne souhaite acquérir que les biens immobiliers, la cession pourrait être réaliser directement ou par l'intermédiaire sociétaire.

Transmettre un foncier sécurisé :

Il apparait nécessaire d’anticiper la cession du foncier sous peine de se heurter aux divers droits de préemption prévus par la loi.

En effet, lors de la cession de terres, le fermier et la SAFER possèdent un droit de préemption sur nombre de mutations.

Il faudra vérifier si l’opération envisagée entre dans le cadre de ces droits de préemption, et le cas échéant, il conviendra de les purger.

Si les biens vendus sont indivis, il ne faudra pas oublier le droit de préemption offert aux coindivisaires par l’article 815-14 du Code civil. Si l’exploitation cédée comporte des terres affermées, il faudra analyser leur régime juridique et veiller à procéder à une cession en bonne et due forme, afin d’éviter tout risque d’action en résolution du bail.

Transmettre une entreprise saine :

Un audit juridique, comptable et financier et quelque fois social est indispensable.

Avant la reprise, il faudra organiser la fiscalité et la comptabilité de l’exploitation cédée pour la rendre attractive, transparente et fiable.

Il s’agira d’opérer le retrait de la comptabilité des éléments inutiles à l’exploitation, et de réintégrer les diverses dépréciations pour investissements et pour aléa.

D’un point de vue fiscal, le cédant doit anticiper la fiscalité de la transmission et surtout, réaliser les formalités nécessaires pour transmettre une exploitation fiscalement neutre (anticiper les régularisations de TVA et l’impôt de la dernière année d’exploitation).

Transmettre un outil de travail opérationnel :

La cession aura d’autant plus de change d’aboutir et de déboucher sur une reprise réussie, qu’elle aura pour objet un outil « clé en main ».

En effet, de nombreux repreneurs souhaitent acquérir un outil de travail opérationnel.

Pour arriver à cet objectif de continuité, il faudra travailler la forme de la transmission, mais également veiller à céder l’ensemble des éléments qui favorisent une exploitation stable.

Il sera donc intéressant de transmettre les contrats d’exploitation, les droits à produire, les autorisations de plantation, les autres droits incorporels, le cheptel, les stocks, le matériel et l’outillage…

Alexandre DUCROCQ

Avocat

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

SCP NONNON & FAIVRE

www.nonnonfaivre-avocats.fr

Cet article juridique, actualisé au jour de son écriture, possède un but purement informatif et ne saurait remplacer l'analyse de votre dossier par un avocat spécialisé. Le rédacteur s'exonère de toute responsabilité en cas de mauvaise interprétation ou utilisation des informations contenues dans le présent article.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés