



JE TRANSMETS MON EXPLOITATION AGRICOLE



Guide du futur cédant



www.hautsdefrance-pait.fr



*S'installer et transmettre
en agriculture*



INTRODUCTION

Transmettre son exploitation, c'est se préparer à la fin d'une histoire et au début d'une autre.

La volonté du cédant et le désir de transmettre sont déterminants pour pérenniser son exploitation. Le devenir d'une entreprise dépend aussi de la « bonne rencontre » entre les deux acteurs de cette opération : **le cédant et le repreneur.**

Au même titre que l'installation, qui est un long processus, la transmission est un tournant décisif dans la vie d'un agriculteur. Transmettre c'est l'aboutissement d'une longue vie professionnelle, le résultat d'un travail. L'exploitation est le lieu de vie de plusieurs générations et d'événements forts tant sur le plan professionnel que personnel : c'est un lieu marqué par votre histoire. Pourtant, il va falloir lâcher prise et laisser la place. Une période parfois difficile mais souvent récompensée par une grande satisfaction, celle d'avoir transmis.

Malgré tout le soin apporté à la réalisation de ce document, les informations qu'il contient peuvent évoluer. Pour toute modification, merci de faire remonter l'information au Point Accueil Installation Transmission.

Mise à jour : octobre 2018

PENSER L'AVENIR, TRANSMETTRE SA PASSION

En 2018, en Hauts-de-France, 13 895 agriculteurs ont plus de 50 ans (soit 51% du nombre total d'agriculteurs), et 8 891 agriculteurs ont plus de 55 ans (soit 32% du nombre total d'agriculteurs). On prévoit ainsi 1000 départs à la retraite d'agriculteurs par an dans les 10 prochaines années.

On le sait, depuis plusieurs années le renouvellement des générations est insuffisant. L'enjeu est pourtant de taille. Emploi, avenir de certaines filières... finalement c'est toute la vitalité des territoires de notre région qui est menacée. Face à ces constats, vous pouvez être acteur du renouvellement agricole de votre territoire : transmettre votre passion, c'est penser à l'avenir.

Le vivier de candidats à l'installation est important dans la région. La transmission se réfléchit dans le cadre familial et s'envisage 1 fois sur 3 hors du cadre familial.

PARLER DE LA TRANSMISSION, SE FAIRE À L'IDÉE

Les Chambres d'Agriculture des Hauts-de-France, le CEDAPAS, COPASOL et la Safer Hauts-de-France ont ainsi pris le parti de sensibiliser, informer et accompagner les cédants volontaires à la transmission de leurs exploitations. Le projet de ce guide du futur cédant est né de cette coopération.

Ce guide est conçu pour vous aider, étape par étape, dans votre réflexion sur l'arrêt de votre activité agricole et la transmission de votre exploitation. Vous y trouverez des points de repères, des conseils, ... ainsi que les interlocuteurs pour vous accompagner en Hauts-de-France.

ANTICIPER LA TRANSMISSION, C'EST LA RÉUSSIR

Vous le découvrirez à travers ce guide, la transmission nécessite de réaliser plusieurs réflexions et démarches quelques années avant la fin de l'activité. Afin que le projet du cédant puisse être réussi, nous avons identifié, au fil de nos accompagnements, 6 facteurs de réussites d'une transmission d'exploitation agricole. Au fur et à mesure de votre avancement dans le guide, positionnez-vous et vérifiez que tous les facteurs soient au vert.





sommaire

LES GRANDES ÉTAPES D'UNE TRANSMISSION

1 SE PREPARER (J - 4 ans)

>>

>>

- En parler en famille
- Débuter une réflexion sur son devenir et celui de son exploitation
 - Quels sont les atouts de votre exploitation ?
 - Quels sont vos projets après la transmission ? (lieu de vie, ...)
 - Que souhaitent vos associés ?
- Maintenir l'exploitation dans un bon état de transmissibilité
- Se renseigner auprès du PAIT¹
 - Quelles démarches réaliser ?
 - Qui peut vous accompagner ?
- Renvoyer la Déclaration d'Intention de Cessation d'Activité Agricole

>> page 6

2 DÉCIDER (J - 2 ans)

>>

- Etudier ses droits à la retraite avec la MSA²
- Identifier ou chercher un repreneur pour son exploitation
 - L'un de vos proches est-il intéressé ?
 - Sinon, comment rechercher un repreneur ?
- Evaluer l'exploitation et réfléchir aux modalités de transmission
 - Quelles conditions de cession du foncier, des moyens de production, des bâtiments, de la maison d'habitation...
- Déterminer la valeur de repreneabilité de l'exploitation
 - Quelles démarches réaliser ?

>> page 10



« J'ai rencontré un technicien qui m'a dit que ce serait dommage que l'exploitation disparaisse. Depuis j'y pense souvent, mais comment faire ? »

Plusieurs phases composent la transmission de votre exploitation : **la préparation, la décision, la concrétisation, la négociation et la transmission effective.**

Il n'est jamais trop tôt pour réfléchir à sa transmission. Jusqu'à 4 ans avant la fin d'activité, c'est mieux : afin que tout puisse se préparer de manière progressive en prenant en compte la complexité de l'exploitation (s'il y a plusieurs propriétaires de foncier par exemple).

Le schéma ci-dessous récapitule de manière indicative les grandes étapes d'un projet de transmission bien préparé.

Ce projet peut évoluer et se construit au fur et à mesure de la réflexion.

Chacune des étapes suivantes est détaillée dans la suite du guide.

>> 3 CONCRÉTISER, NÉGOCIER (J-12 mois) >>

» Informer les propriétaires de son départ en retraite et présenter son repreneur

» Formaliser la transmission

- Sécuriser les accords avec votre futur repreneur

» Réfléchir à la transition

- Quelle place pour vous sur l'exploitation pendant et après la transmission?

- Comment passer le relais ?

» Anticiper les formalités comptables et administratives

>> page 14

>> 4 TRANSMETTRE >>

» Officialiser les accords et les engagements avec son repreneur

» Déposer à la MSA la demande de retraite

» Réaliser les actes de transfert auprès de la DDTM³, la MSA et le CFE⁴

>> page 18

¹ Point Accueil Installation Transmission

² Mutualité Sociale Agricole

³ Direction Départementale des Territoires et de la Mer

⁴ Centre de Formalité des Entreprises



1 J'Y RÉFLÉCHIS, JE ME PRÉPARE

J - 4 ans

Anticiper, c'est se donner toutes les chances de réussir sa transmission.

Se laisser le temps de la réflexion permet d'apporter des réponses à ses questions. Qu'est-ce que nous transmettons ? A qui ? Comment ? Que faire après ? Comment préparer la succession ?

- Prenez le temps d'en parler p 7
- Posez-vous les bonnes questions p 7
- Réfléchissez aux atouts de l'exploitation p 8
- Faites un bilan...pour prendre une décision p 9
- Remplissez la première démarche administrative : la DICAA p 9



« Au début, on a beaucoup de questions et pas beaucoup de réponses. Ce qui serait bien, c'est de voir des gens qui ont déjà vécu des choses, qui sont passés par là, qui peuvent nous apporter leur expérience. Des gens qui sont proches de la retraite, ou qui ont déjà transmis. »

S'informer et se faire accompagner :
LE PAIT

p.20

PRENEZ LE TEMPS D'EN PARLER

Parler de son envie de transmettre, c'est important !

Discussion en famille, avec le conjoint, les enfants, les frères et sœurs, l'entourage, les proches,...

C'est important de les tenir au courant, de les consulter et surtout d'expliquer pourquoi vous voulez transmettre.

Cet échange, ce dialogue vous permettra d'avancer dans votre réflexion.

Un projet mûrit en échangeant avec des accompagnateurs.

Une démarche avec conseils et appuis a toujours plus de chance d'aboutir qu'un projet isolé.



NOTRE CONSEIL

La transmission de votre exploitation est avant tout votre projet. Commencez par en parler en famille... et avec vos associés !
Ne pensez pas que ça puisse dégrader vos relations, au contraire, en discuter évitera bien des conflits !



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Demandez conseil au PAIT (p 20) ou auprès des structures d'accompagnement indiquées dans les encadrés



POSEZ-VOUS LES BONNES QUESTIONS

Vous souhaitez arrêter votre activité agricole, pour changer de profession ou pour prendre votre retraite.

Avant de vous lancer dans la recherche d'un successeur ou les démarches de transmission, prenez le temps de définir vos objectifs et vos priorités, puis consignez-les par écrit.

Au niveau personnel

- Quels sont vos objectifs, vos motivations à transmettre ?
- Quel sera le bon moment pour vous ?
- Êtes-vous prêt(e) à quitter l'exploitation ?
- Combien percevrez-vous de retraite ?
- Quelles sont vos ressources ?
- Que souhaitez-vous faire après ? Préparez-vous une reconversion professionnelle ? Avez-vous un projet de retraite? Voulez-vous vous investir dans d'autres activités?
- Quel lien avez-vous envie de garder avec l'exploitation à terme ?
- Aimeriez-vous conserver un peu de foncier ?

Au niveau professionnel

- Avez-vous un enfant ou un parent intéressé par l'exploitation ?
- Si vous n'avez pas de successeur familial, souhaitez-vous transmettre l'outil de travail à un jeune ou êtes vous prêt(e) à voir disparaître votre exploitation ?
- Avez-vous pris le temps de vous confronter à des jeunes repreneurs pour déterminer ce que vous souhaitez ?
- Quelle est la valeur de votre entreprise, son évolution prévisible ?
- Quels sont vos revenus aujourd'hui, quels seront vos besoins ensuite ?
- Quelle est et sera votre situation fiscale ?
- Avez-vous entretenu de bonnes relations avec vos propriétaires ?



NOTRE CONSEIL

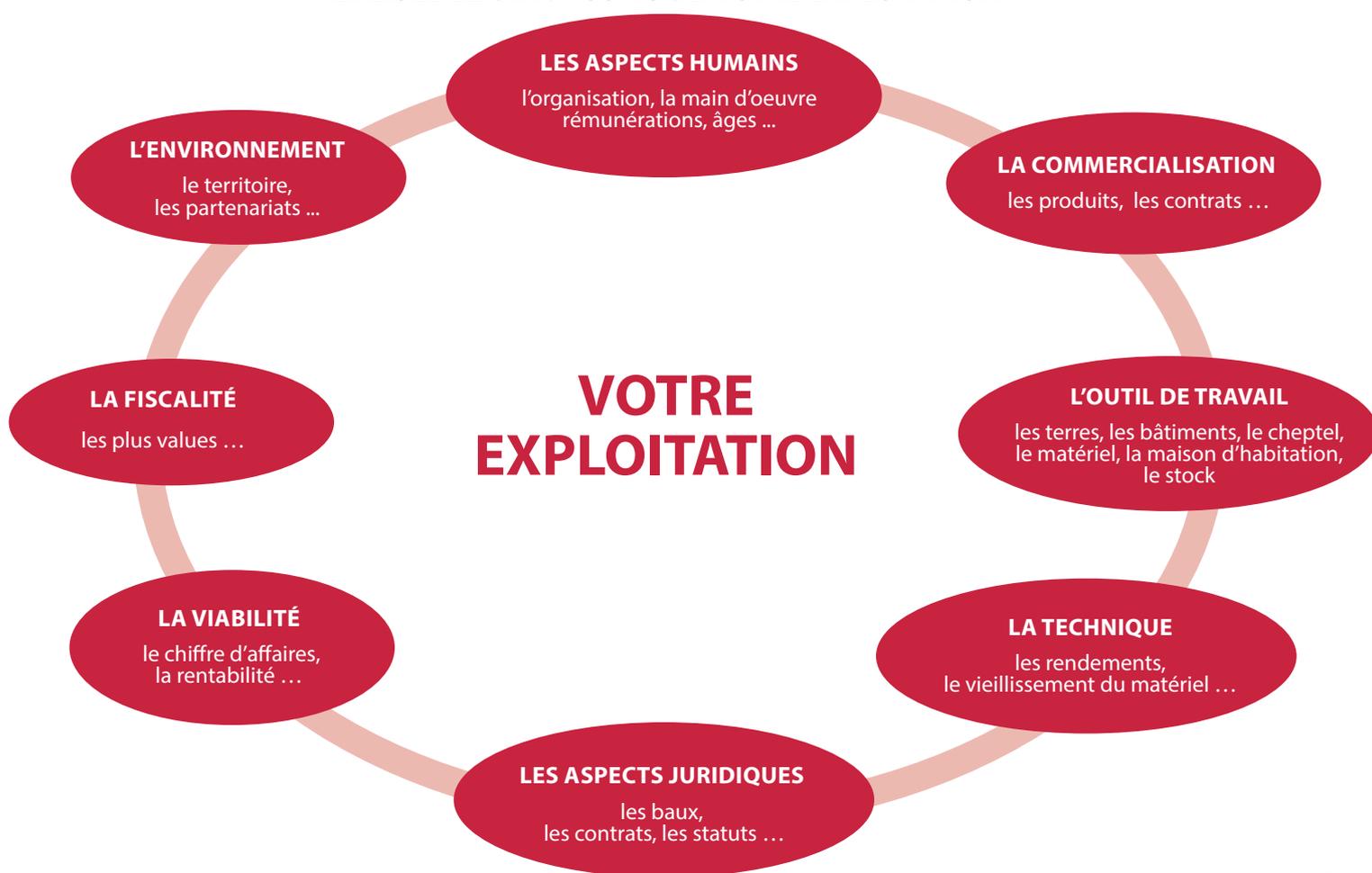
L'idée d'arrêter son activité professionnelle peut être angoissante.
Ne retardez pas l'échéance jusqu'au jour où votre santé ne vous permettra plus de travailler, songez à un autre projet de vie.

« On a acheté une nouvelle maison pour libérer celle-ci à la transmission. On sait que celui qui va reprendre la ferme pourra habiter sur le lieu de travail, c'est important. »

RÉFLÉCHISSEZ AUX ATOUTS DE L'EXPLOITATION

Qu'avez-vous à transmettre ? Prenez le temps de décrire votre exploitation dans toutes ses composantes pour dresser un diagnostic réaliste. Vous aurez ainsi une vue d'ensemble de l'entreprise et des éléments à faire valoir. Sur cette base, vous pourrez identifier **les forces et faiblesses** de votre exploitation... et réfléchir aux moyens d'agir sur les points faibles détectés.

RÉALISEZ LE DIAGNOSTIC DE VOTRE EXPLOITATION



NOTRE CONSEIL

Même si vous n'avez pas encore de successeur identifié, pas de nouveaux projets, veillez à conserver l'exploitation dans un bon état de transmissibilité ! Elle gardera sa valeur et restera viable.

Pour ralentir le rythme en conservant le potentiel de l'exploitation, il existe des aides et des solutions comme l'embauche, le travail en commun, l'entraide...



« Avant de faire le point, je sous estimais le potentiel de mon exploitation. On peut être surpris, elle était en réalité très intéressante pour installer quelqu'un. »



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Pour préparer ce diagnostic au mieux : la Chambre d'Agriculture, COPASOL, le CEDAPAS, et la Safer.



FAITES UN BILAN ... POUR PRENDRE UNE DÉCISION

« Avant de transmettre, j'ai fait attention à ce que la ferme reste en bon état. J'ai entrepris la mise aux normes, j'ai fait quelques investissements. J'ai la chance d'avoir transmis une ferme bien structurée. »

Pendant les premiers temps de la réflexion, vous vous interrogez sur l'avenir, vous vous posez des questions, vous réfléchissez aux atouts de l'exploitation ... **il est temps de faire un bilan.**

« J'ai dit à mon voisin que je voulais installer quelqu'un »

« Finalement, un de mes enfants va reprendre »

« On va racheter une maison, on déménagera pour l'installer »

« On va transmettre progressivement l'exploitation »

« Je n'ai pas de repreneur mais je veux installer quelqu'un et transmettre mon savoir »

« J'arrête dans deux ans »

« On continue de produire du lait car c'est important pour transmettre l'exploitation »

« J'y vois plus clair suite aux questions que je me suis posées... j'avais un peu d'appréhension pour aborder tout cela »

RÉALISEZ LA 1^{ÈRE} DÉMARCHÉ ADMINISTRATIVE

Trois à quatre ans avant l'âge légal de départ à la retraite, renvoyez la **Déclaration d'Intention de Cessation d'Activité Agricole** à la Chambre d'Agriculture et si ça n'est pas déjà fait, profitez-en pour prendre rendez-vous avec la MSA ou le PAIT.

LA DÉCLARATION D'INTENTION DE CESSATION D'ACTIVITÉ AGRICOLE (DICA)

L'intention de cesser l'activité agricole doit être signalée avant votre départ à la retraite. Pour cela un formulaire appelé DICA vous est envoyé par la MSA 3 à 4 ans avant l'âge légal de départ à la retraite. Le formulaire doit être retourné à la Chambre d'Agriculture.

Bien qu'obligatoire, cette formalité n'est qu'une intention et ne vous engage pas sur les conditions de votre cessation. Elle vise avant tout à vous informer sur les possibilités d'accompagnement.

Le retour de cette déclaration vous permettra d'obtenir, si vous le souhaitez un rendez-vous personnalisé avec le conseiller PAIT et MSA (Entretien Individuel Retraite) de manière à préparer votre transmission et le départ à la retraite. Elle permettra également, dans des conditions particulières, d'obtenir une dérogation temporaire auprès de la DDTM² pour poursuivre votre activité tout en percevant la retraite.

¹ Mutualité Sociale Agricole

² Direction Départementale des Territoires et de la Mer



2 JE LANCE LES DÉMARCHES

J - 2 ans

La décision de transmettre étant prise, se pose la question de savoir à qui, combien et comment vous transmettez.

Pour avancer, quelques questions incontournables :

- Avez-vous fait un point sur votre retraite ? p11
- Avez-vous défini votre calendrier de transmission ? p11
- Comment évaluer la valeur de votre exploitation ? p12
- Quels sont les outils juridiques pour transmettre ? p12
- Comment identifier un repreneur ? p13

AVEZ-VOUS FAIT UN POINT SUR VOTRE RETRAITE ?



NOTRE CONSEIL

L'arrêt de votre activité se prépare : envisagez la retraite comme un nouveau départ, projetez-vous sur de nouvelles activités, sur une autre organisation.
Avoir un projet de retraite est essentiel pour réussir sa transmission.

A l'approche de la retraite, assurez-vous que la MSA connaît bien tout votre parcours professionnel en demandant **un relevé de carrière et les cotisations complémentaires**. L'âge légal de départ à la retraite est calculé en fonction de votre date de naissance et permettra de bénéficier d'une retraite à taux plein. Ces premières informations vous aideront à vous projeter sur votre année d'arrêt d'activité.

La MSA peut estimer le montant de votre future retraite. Celle-ci se compose d'une base (forfaitaire, proportionnelle, et une éventuelle majoration) et de votre Retraite Complémentaire Obligatoire.

Pour compléter votre retraite, il est possible de bénéficier du cumul emploi retraite sous certaines conditions, renseignez-vous!

Plus de détails sur www.hautsdefrance-pait.fr



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Pour faire le point sur la retraite : la MSA

AVEZ-VOUS DÉFINI VOTRE CALENDRIER DE TRANSMISSION ?

A partir du diagnostic global réalisé (p 8), **fixez-vous des étapes** en dégagant les grandes lignes du calendrier de transmission de l'entreprise.

Ce planning préétabli vous permettra d'y voir clair sur les actions à mener pour rendre l'exploitation transmissible. La mise en œuvre d'un tel plan peut prendre plusieurs mois.

DES IDÉES D' ACTIONS ENVISAGEABLES POUR PRÉPARER L'ENTREPRISE À LA TRANSMISSION :

- Embauche, réorganisation d'équipe
- Formation de salariés
- Investissements dans l'outil de travail
- Remise à plat des engagements de l'exploitation (relations fournisseurs et clients)
- Anticipation des répercussions fiscales
- Préparation de la sortie de la société (impliquer les associés, réorganiser le fonctionnement...)
- Préparation de la transition (transfert des savoir-faire, présentation du repreneur aux partenaires, ...)
- Anticipation du futur logement



NOTRE CONSEIL

N'oubliez pas de vous questionner à nouveau sur vos objectifs de transmission, motivations et inquiétudes : qu'est ce qu'une transmission réussie pour vous ? Cela vous aidera à avancer dans les différentes étapes.



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Pour travailler son calendrier de transmission : la Chambre d'Agriculture, le CEDAPAS, la Safer, COPASOL, centre de gestion.

COMMENT ÉVALUER LA VALEUR DE VOTRE EXPLOITATION ?



NOTRE CONSEIL

Ne négligez pas la valeur de reprenabilité, la combinaison des méthodes d'évaluation contribue à définir la valeur de la cession répondant à vos besoins et au « prix juste » pour un repreneur.



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Pour évaluer la valeur de l'exploitation : experts fonciers agricoles, Chambre d'Agriculture, CEDAPAS, SAFER, COPASOL, Notaires, centres de gestion, ...

Le diagnostic de l'exploitation réalisé (page 8) va vous aider à affiner la valeur du capital d'exploitation. Réalisez l'inventaire complet des biens à céder (dont parts sociales, stocks...), qualifiez l'état des éléments à transmettre (ex : le cheptel) et déterminez leurs valeurs. Pour vous y aider, vous pouvez vous rapprocher du concessionnaire du matériel, de la CUMA, du marchand de bestiaux...

QUELS SONT LES OUTILS JURIDIQUES POUR TRANSMETTRE ?



NOTRE CONSEIL

Si vous êtes soumis aux plus-values ou si vous partagez le patrimoine familial sous la forme de donations, étudiez bien les conséquences fiscales.



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Pour déterminer les modalités de transfert : les notaires, votre centre de gestion, la Safer, Terre de Liens...

Plusieurs méthodes existent pour déterminer la valeur du capital d'exploitation :

La valeur patrimoniale : cette méthode évalue chaque bien, pris individuellement, à une valeur de marché. La somme des valeurs représente la valeur patrimoniale de l'entreprise. Cette méthode ne prend pas en compte la valorisation des biens incorporels : contrats, clientèle, droit à produire...

La valeur de rentabilité : c'est l'estimation de l'outil de production à partir des résultats dégagés par le cédant en prenant en compte l'évolution prévisible de l'environnement économique.

La valeur de reprenabilité : cette valeur est basée sur la capacité de remboursement de l'exploitation, calculée à partir d'un EBE¹ moyen réalisé mais réajusté aux conditions de reprise par le repreneur.

Plus de détails sur : www.hautsdefrance-pait.fr

Les modalités de transfert du capital d'exploitation et du patrimoine familial doivent se réfléchir assez tôt car elles vous engagent vous et le repreneur pour de longues années. Il existe différentes solutions qui dépendent de la forme de la transmission, individuelle ou sociétaire. **La transmission peut être totale, partielle ou progressive.**

Dans la manière de faire, il faut prendre en compte vos souhaits, les caractéristiques des éléments à transmettre, l'importance financière de l'ensemble des biens, la volonté du repreneur et sa capacité économique.

Plusieurs formules et combinaisons existent : vente d'un bien ou de parts sociales, location simple ou avec promesse d'achat... Le financement peut également se faire sous la forme d'une donation ou d'un prêt notamment quand la transmission est envisagée en famille. L'acquisition ou la gestion de ces biens peut se réaliser de manière individuelle ou collective : création d'une SCI² pour les immeubles, d'un GFA³ pour les terres familiales, d'une société pour le capital d'exploitation... Il est également possible de déclarer un fonds agricole qui prend en compte l'ensemble des biens transmissibles y compris les biens incorporels (marque, clientèle, bail cessible...).

¹ Excédent Brut d'Exploitation. Cet indicateur représente la capacité financière de l'entreprise.

² Société Civile Immobilière

³ Groupement Foncier Agricole

COMMENT IDENTIFIER VOTRE REPRENEUR ?



NOTRE CONSEIL

Prenez votre temps avant de vous lancer dans la recherche d'un successeur. Par exemple, il est important d'avoir une idée du profil souhaité.

Bien que le repreneur idéal n'existe pas, fixez 2 ou 3 critères qui vous semblent incontournables : expérience, motivation, valeurs... Ce profil vous aidera à structurer votre recherche mais il y aura sûrement des concessions et des compromis à faire.

« Pour trouver un repreneur, il ne faut pas s'y prendre à la dernière minute ; ça prend du temps. Il nous a fallu 2 ans et demi. »



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Parlez-en à quelques personnes de confiance :

la Chambre d'Agriculture, la Safer, Terre de Liens, le CEDAPAS, Avenir 59/62, les notaires, COPASOL, les agences immobilières ...

Au sein de votre famille ?

La reprise familiale est souvent privilégiée par les cédants. En effet, la volonté de conserver au sein de la famille le résultat du travail de toute une vie est très forte.

Même si ce choix vous paraît évident, prenez le temps d'analyser la motivation, la technicité et les qualités de gestionnaire de votre repreneur familial. Votre successeur doit posséder les compétences requises pour mener une entreprise agricole.

Vos enfants ne souhaitent pas reprendre l'exploitation : prenez le temps d'en parler individuellement avec eux et ne négligez aucune hypothèse, assurez-vous qu'aucun d'entre eux ne souhaite reprendre votre suite.

Hors du Cadre Familial?

Plusieurs pistes peuvent être étudiées afin de trouver le repreneur idéal : salariés, réseau de connaissance (stagiaire, voisins, service de remplacement, ...) : n'écartez aucune piste et évitez les conclusions hâtives.

Vous ne connaissez personne susceptible de reprendre votre entreprise agricole ? Ceci est loin d'être une fatalité. De nombreux jeunes motivés par le métier et ayant la capacité professionnelle agricole sont en recherche d'exploitation comme la vôtre.

Trois outils pour rencontrer des repreneurs :

- Le RDI¹ géré par les Chambres d'Agriculture

Ce répertoire est un outil public présent dans chaque département. L'inscription de votre exploitation vous permettra d'être mis en relation avec un ou des candidats qui sont à la recherche d'une entreprise agricole. Il peut également être utilisé pour remplacer un associé à l'occasion d'un départ dans une société. C'est une démarche volontaire de votre part qui permet, grâce au support informatique, de diffuser une annonce anonyme consultable sur toute la métropole. Vous êtes accompagné dans la mise en relation grâce au conseiller RDI spécialisé.

Plus de détails sur www.repertoireinstallation.com

- Le mandat de recherche géré par la Safer

La recherche d'un repreneur pour votre exploitation peut être confiée à la Safer avec qui vous signez un protocole de négociation et de recherche de successeur. Un diagnostic de l'exploitation est préalablement établi en lien avec un expert agricole qui estime ensuite la valeur de l'exploitation. La Safer vous propose des candidats à l'installation. Elle poursuit ensuite les démarches en faveur du candidat que vous avez choisi (compromis de cession, de vente, promesses de baux...).

La Safer engage sa responsabilité professionnelle et vous garantit la sécurité juridique et financière de votre transmission.

- Les autres sites internet d'annonces

D'autres structures assurent une mise en réseau cédant-repreneur à travers des annonces en ligne : Terre de Liens, Avenir 59/62, Bio Hauts-de-France ...

¹ Répertoire Départemental à l'Installation



NOTRE CONSEIL

Prenez du temps pour rencontrer les candidats. Echangez avec eux sur vos motivations et projets respectifs. Cela vous permettra de cheminer dans votre choix.



3 JE CONCRÉTISE, JE NÉGOCIE

J - 12 mois

Vous connaissez votre date de départ en retraite, vous avez peut-être déjà commencé à travailler avec votre repreneur, votre projet est clarifié

Il est temps d'entreprendre les démarches nécessaires à sa concrétisation.

- Comment informer vos partenaires ? p15
- Comment accompagner le repreneur ? p15
- Comment sécuriser les accords avec le repreneur ? p16
- Réalisez la 2^{ème} démarche administrative : la demande d'autorisation d'exploiter par le repreneur p17
- Déposez la demande de retraite à la MSA p17

COMMENT INFORMER VOS PARTENAIRES ?



NOTRE CONSEIL

Ne négligez pas le relationnel, la discussion, l'échange, le contact, la diplomatie et la négociation !

RÉFLÉCHISSEZ À LA TRANSITION : COMMENT ACCOMPAGNER LE REPRENEUR ?



NOTRE CONSEIL

Dans le cadre familial également, prenez le temps de formaliser cette transition car votre successeur doit pouvoir construire son propre projet.

Informez votre coopérative, votre CUMA¹, vos clients, vos voisins ...

Un an avant la transmission, que le repreneur soit identifié ou non, annoncer votre souhait de transmettre facilitera les démarches. Si vous avez déjà un successeur, profitez de ce moment pour l'inclure dans vos réseaux.

Informez vos propriétaires

Vous avez identifié un repreneur, il apparaît important de prévenir les propriétaires de votre démarche de transmission afin qu'elle soit entérinée par l'ensemble des parties en présence, voire, qu'elle se fasse conjointement.

Ce sont des interlocuteurs particuliers puisque la pérennité de l'outil de travail peut dépendre d'eux, notamment hors du cadre familial. On ne les connaît pas toujours quand ils habitent loin. Il est important de les prévenir de vive voix... et de leur présenter le repreneur de votre exploitation.

Informez votre banque et votre assureur

Vérifier les incidences qu'auront votre arrêt d'activité sur l'ensemble des prêts, les garanties et les contrats d'assurance en cours.

¹ Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole

Transmettre son exploitation à un repreneur ne se résume pas qu'au simple transfert des biens de production. Pour assurer la réussite de la transmission, consacrez du temps à votre successeur pour qu'il découvre le fonctionnement de l'exploitation et son environnement. **Une période de transition ou de tuilage peut être utile**, il faut pouvoir l'anticiper pour l'organiser au mieux.

Quelques dispositifs existent pour aménager cette période de transition : **le parrainage ou tutorat, les stages, le contrat de génération** ... ils sont d'autant plus nécessaires dans le cadre d'une transmission hors cadre familial ou lorsqu'il s'agit de remplacer un associé dans une société existante.

Cette période peut vous permettre **de déléguer progressivement les responsabilités**, de vous rassurer sur les compétences de votre successeur. Vous pourrez ainsi « lâcher prise » peu à peu tout en confortant une confiance réciproque.

« Une période de stage ou de salariat avant de reprendre, ce n'est pas mal. C'est une bonne chose pour soulager le travail en fin de carrière et permettre au jeune de se mettre en route. »



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Pour réfléchir à la transition : Avenir 59/62, A Petits Pas, la Chambre d'Agriculture, le CEDAPAS, la DIRECCTE, Pôle Emploi, COPASOL et le Guide «Je recrute, Je travaille dans une exploitation agricole en Nord-Pas de Calais »

FORMALISEZ LA TRANSMISSION : COMMENT SÉCURISER LES ACCORDS AVEC LE REPRENEUR ?



NOTRE CONSEIL

Conservez avec précaution les actes écrits.

Les actes de transfert du foncier pourront par exemple être demandés par les héritiers des propriétaires.

Dès que l'ensemble des éléments de la transmission de l'exploitation sont négociés avec le repreneur, formalisez par écrit les accords verbaux.

Ne négligez pas cette étape, elle est essentielle pour fixer vos engagements réciproques et suivre la progression de la faisabilité du transfert de l'exploitation.

Les principaux actes écrits à formaliser :

- **Le projet d'acte de cession ou compromis de cession** : le projet d'acte de cession décrit de manière détaillée l'ensemble des éléments et engagements qui seront cédés le jour de la transmission. Les engagements peuvent comprendre les contrats de travail, les contrats de production, les engagements environnementaux. Le compromis de cession précisera les échéances éventuelles ainsi que les modalités de règlement.

- **L'accord bancaire** : au moment venu, le repreneur devra vous confirmer, par ce document, sa capacité à financer les éléments figurant dans le projet d'acte de cession ou compromis de cession.

- **Les actes de transfert du foncier** : les autorisations de cession de bail (ou agrément à cession de bail) sont délivrées par les propriétaires pour une transmission dans le cadre familial. Dans le cas d'une transmission hors du cadre familial, recueillez les promesses de baux des propriétaires au profit du successeur. Dans le cas de vente de foncier, rédigez des promesses de vente et d'achat.

Ces documents écrits se réalisent au fur et mesure de l'avancement du projet. Ils officialisent des accords verbaux obtenus dans le cadre d'une négociation qui peut demander du temps pour aboutir.



ENTOUREZ-VOUS DE PROFESSIONNELS

Pour officialiser l'ensemble des accords :
la Safer, les notaires, votre centre de gestion,
les cabinets immobiliers compétents...



RÉALISEZ LA 2^{ÈME} DÉMARCHE ADMINISTRATIVE

Le projet de transmission se concrétise, les accords écrits sont en partie recueillis, il est temps pour vous d'accompagner le repreneur à réaliser **la demande d'autorisation d'exploiter**.

En parallèle votre successeur pourra se faire accompagner dans son projet d'installation et demander des aides.

LA DEMANDE D'AUTORISATION D'EXPLOITER PAR LE REPRENEUR

Toute reprise de foncier ou d'atelier hors sol doit se faire dans le respect de la législation du contrôle des structures. La réglementation prévoit deux régimes : l'autorisation préalable et la simple déclaration.

La demande est à déposer à la DDTM¹ et doit être réalisée par le ou les repreneur(s) de votre foncier. Après l'instruction de la demande par la DDTM et son examen par la CDOA², l'autorité administrative formule son avis qu'elle communique au repreneur. L'accord de l'autorisation d'exploiter permet au propriétaire de réaliser le bail.

Plus de détails sur : www.hautsdefrance-pait.fr

¹ Direction Départementale des Territoires et de la Mer
² Commission Départementale d'Orientation Agricole

DÉPOSEZ LA DEMANDE DE RETRAITE À LA MSA

Aucune retraite n'est accordée automatiquement.

Vous devez faire la demande en complétant l'imprimé de «**Demande Unique de Retraite**» auprès de la MSA.

Pour éviter toute interruption de paiement entre votre revenu d'exploitant et la retraite, déposez votre demande de retraite 6 à 4 mois avant le jour J.



4 JETRANSMETS

Jour J

**Voilà enfin la réalisation de votre projet de transmission.
Quelques démarches, essentiellement administratives, restent à faire.**

N'oubliez rien avec la check list du jour J... et des mois qui suivent !



AYEZ
LE RÉFLEXE
PAIT p.20

LA CHECK LIST DU JOUR J ... ET DES MOIS QUI SUIVENT



NOTRE CONSEIL

N'oubliez pas de prendre le temps de fêter votre départ à la retraite avec votre entourage !



- Établir la ou les factures des éléments transmis (cheptel, bâtiments, ...) et s'assurer de recevoir le règlement.
- Déposer le bulletin de mutation des terres à la MSA dans le mois qui suit la date de cession.
- Réaliser les actes de transfert du foncier : formaliser les baux et les ventes. Attention, pour les baux notariés, prenez rendez-vous à l'avance avec le notaire.
- Établir les formalités de transfert de l'exploitation sociétaire ou individuelle (pour une fermeture totale ou partielle) avec le CFE¹. Cette déclaration permet de déclarer par un seul dossier votre arrêt d'activité auprès de l'INSEE, la MSA, les Impôts et éventuellement l'EDE² et le Greffe du Tribunal de Commerce. Cela vous permettra notamment le versement de votre retraite MSA.
- Établir les formalités de transfert du cheptel au service d'identification des élevages de l'EDE.
- Réaliser les transferts des DPB³ au moment de la déclaration PAC de l'année suivant la cession.
- Clôturer le dernier exercice comptable dans les deux mois qui suivent la dernière vente.
- En société, se désengager des cautions auprès de la banque.
- En exploitation individuelle, négocier avec la banque le remboursement des emprunts en cours.
- En coopérative, se faire rembourser les parts sociales souscrites et non reprises par le repreneur.
- Résilier les contrats d'assurance, téléphone, internet, eau, électricité ...

¹ Centre de Formalité des Entreprises

² Etablissement Départemental de l'Élevage

³ Droit à Paiement de Base

« La réussite dans une vie, ce n'est pas seulement sa propre réussite ; la réussite c'est de transmettre ce qu'on a reçu. Aujourd'hui, de voir que ma ferme tourne bien avec mes 2 fils qui sont heureux de travailler ensemble, c'est mon plaisir »

Je m'informe et
me fais accompagner :

LE POINT ACCUEIL INSTALLATION TRANSMISSION (PAIT)

+ d'informations sur les démarches, sur les
partenaires, l'offre de formation et plus encore sur
www.hautsdefrance-pait.fr

La transmission d'une exploitation revêt différents aspects qui peuvent rendre l'opération complexe et mobilise des compétences dans différents domaines : économique, juridique, social, fiscal, réglementaire, humain, psychologique...

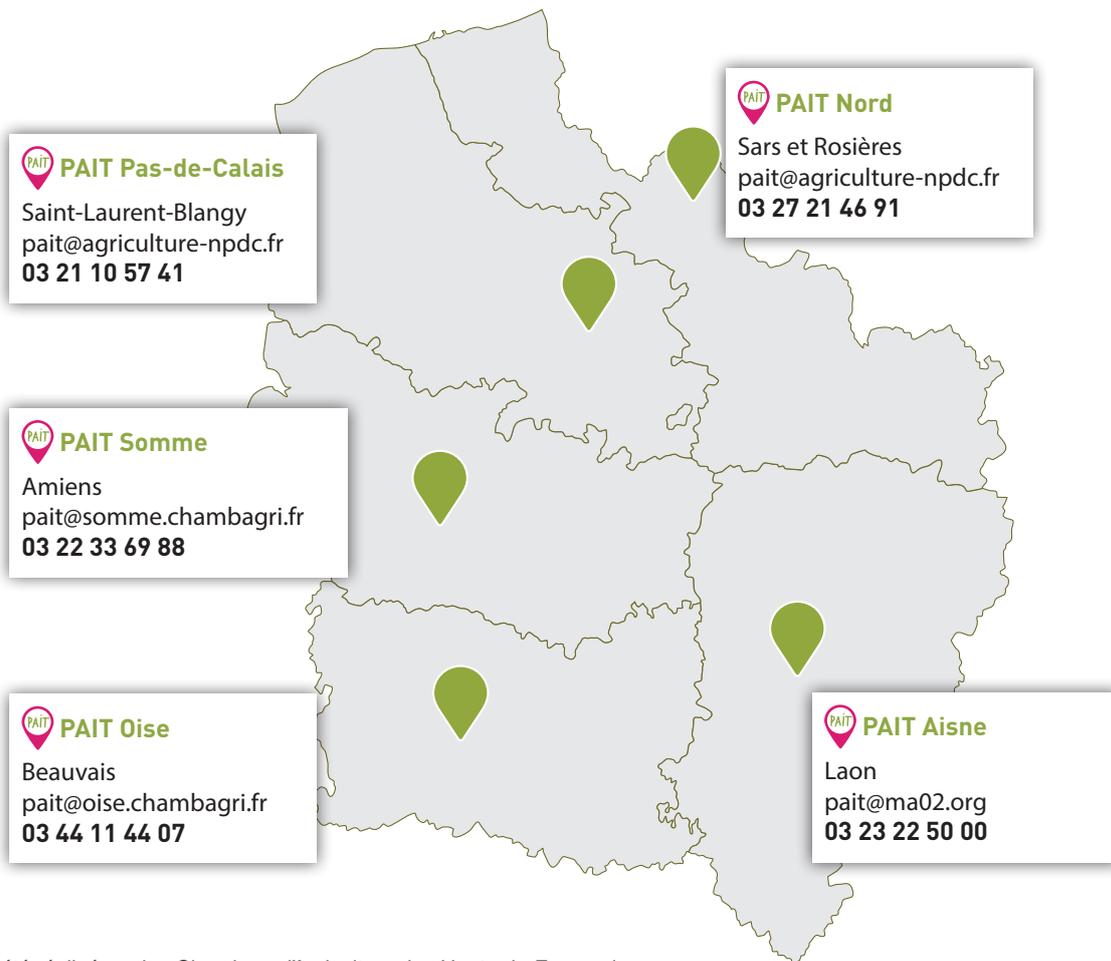
Mais vous n'êtes pas seul(e) pour préparer votre transmission. Un grand nombre de professionnels peuvent vous accompagner dans votre projet : ils vous aideront dans la réflexion, la prise de décision et les démarches.

Votre premier interlocuteur est le **PAIT** pour vous informer et trouver une réponse à vos premières interrogations. Le conseiller vous aide à identifier vos besoins et vous oriente vers les bons interlocuteurs pour y répondre. Il vous proposera :

- > Un accompagnement par ses partenaires : Chambre d'Agriculture, CEDAPAS, Safer, COPASOL, Expert Foncier Agricole, MSA, DDTM, Centre de gestion, ...
- > Différentes formations collectives sur la transmission proposées en région.

Contactez

vosre Point Accueil Installation Transmission



Ce document a été réalisé par les Chambres d'Agriculture des Hauts-de-France, le CEDAPAS, COPASOL et la Safer Hauts-de-France dans le cadre des missions de mise en réseau du Point Accueil Installation Transmission.