

La cession d'une exploitation agricole, viticole ou fruitière : Le périmètre de la vente

Avant de céder ou de reprendre une exploitation agricole, viticole ou fruitière, il faut déterminer le périmètre de la cession.

A défaut, le cédant comme le repreneur peuvent se heurter à des difficultés insurmontables : baisse forcée du prix de vente, éviction du preneur choisi, fiscalité importante, action en justice...

La cession ou la reprise d'une exploitation agricole/ viticole / fruitière nécessite deux opérations indissociables : l'identification de la nature juridique des biens vendus et celle de l'opération envisagée.

Identifier la nature et la situation juridique des biens vendus

La cession d'une exploitation comprend non seulement des terres agricoles, mais aussi des hangars et bâtiments, des actifs immobilisés (*matériel, stock, cheptel, cultures en cours, caves à vin...*) ainsi que les éléments incorporels de l'exploitation (*Droit à Paiement de Base, droits de plantation, fonds agricole, contrats...*).

Ces biens sont aussi éclectiques qu'indissociables : Il est difficile d'imaginer la cession des terres sans les droits à produire, la cession d'un vignoble sans les autorisations de plantations, la cession d'un élevage sans les contrats laitiers...

Face aux nombreuses sources de contentieux envisageables, un audit juridique, fiscal et patrimonial est indispensable pour déterminer la nature des biens vendus et les conséquences de cette cession ou reprise.

Il faudra vérifier que les terres vendues ne sont pas cultivées par un autre agriculteur qui pourrait se prévaloir du droit de préemption accordé au preneur en place par l'article L.412-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ou demander une indemnisation sur le fondement de l'article L.411-69 du même code.

Il faudra également déterminer l'existence ou non de bâtiments construits par la société agricole sur les terres appartenant en propre à l'agriculteur afin d'éviter tout futur contentieux relatif à la construction sur le sol d'autrui.

Il est indispensable de réaliser un audit fiscal pour mesurer le frottement fiscal lié à la vente des biens et aux droits de mutation (*Plus-values, droits de vente, TVA, etc.*).

Enfin, il faudra veiller à une évaluation fiable des éléments incorporels de l'exploitation pour procéder à leur cession.

Déterminer la nature de l'opération projetée

La cession ou reprise peut consister en la cession d'une société agricole, la vente des terres ou la vente de l'ensemble des actifs de l'exploitation individuelle.

Dans tous les cas, les conséquences de l'opération doivent être maîtrisées.

La cession de sociétés agricoles exigera une évaluation précise de la valeur des parts sociales en prenant en compte l'ensemble des actifs sociaux, mais également l'ensemble du passif, alors que la vente de terres imposera de purger les différents droits de préemption.

Compte tenu des nombreux écueils entourant la cession ou la reprise d'une exploitation agricole, il est indispensable de solliciter, préalablement à l'opération, le conseil d'experts en droit et fiscalité agricole afin d'anticiper et de surmonter toutes les difficultés.

Le conseil doit veiller à la perception effective du prix arrêté par les parties et à la possibilité pour l'acquéreur de pouvoir exploiter les terres.

La première exigence passe par la qualité de la rédaction des actes et la mise en place de garanties.

La deuxième exigence nécessite une étude préalable afin d'établir une organisation juridique assurant au repreneur l'exploitation effective des terres et l'attribution des autorisations nécessaires.

*SCP NONNON & FAIVRE
Cabinets à Auch et Toulouse
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 Cabinet s'exonère de toute responsabilité en cas de mauvaise interprétation ou utilisation des informations contenues dans le présent article.