

**UNIVERSITE DE LIMOGES**  
**FACULTE DE DROIT ET DE SCIENCES ECONOMIQUES**  
**INSTITUT DE DROIT EQUIN**

---

**Le fonds agricole et le bail cessible à l'épreuve de la transmission  
d'un centre équestre.**

---

Mémoire présenté pour l'obtention du  
DIPLOME UNIVERSITAIRE DE DROIT EQUIN

**Flavie LESERVOISIER**  
**Année universitaire 2023-2025**

## Remerciements

Je tiens à remercier,

Lionel MANTEAU, mon tuteur de mémoire, pour nos échanges et l'aide apportée sur ce sujet de droit rural,

L'équipe de l'Institut de Droit Equin pour la qualité de leurs enseignements, leur professionnalisme et leur disponibilité,

Mes confrères Experts Fonciers Jean-Jacques GAUDICHE - TERRAFINE et Marie-Noëlle DAVID – MN DAVID EXPERTISE CONSEIL pour leur vision avisée du bail rural cessible et des enjeux financiers d'une transmission d'entreprise agricole.

M. et Mme S, dirigeants du centre équestre du Corail qui ont bien voulu me faire part de leur situation et des difficultés rencontrées dans leur cession d'entreprise et cela en toute transparence.

## Sommaire

INTRODUCTION .....	4
PARTIE I : LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE DU 5 JANVIER 2006 – DES EVOLUTIONS EN FAVEUR DE LA TRANSMISSION D'ENTREPRISE AGRICOLE HORS CADRE FAMILIAL.....	6
I. Le bail cessible et ses principes fondamentaux.....	6
II. Le fonds agricole – Points d'intérêts et limites .....	7
III. Le bail cessible & le fonds agricole : des outils adaptés au monde du cheval ?.....	9
PARTIE II : ETUDE DE CAS – LA TRANSMISSION DU CENTRE EQUESTRE DU CORAIL .....	11
I. Description de l'entreprise équestre : activité, organisation et actifs de production.....	11
II. Les attentes et objectifs du cédant .....	13
III. Les principaux obstacles à la transmission.....	13
PARTIE III : LE BAIL CESSIBLE ET LE FONDS AGRICOLE A L'EPREUVE DE LA TRANSMISSION DU CENTRE EQUESTRE .....	15
I. Analyse chiffrée de la transmission .....	15
II. PROJECTION 1 : la vente intégrale .....	16
1. L'intérêt économique pour le cédant et les freins potentiels.....	16
2. L'intérêt économique pour l'acquéreur et les freins potentiels .....	17
III. PROJECTION 2 – adoption du bail rural cessible .....	19
1. L'enjeu de la valeur locative et des constructions.....	19
2. Le sort des constructions .....	20
3. Le droit au bail.....	21
4. Clauses particulières et points de vigilances .....	21
IV. PROJECTION 2 – Création et cession du fonds agricole.....	22
1. Projection 2 –L'intérêt économique pour le cédant et les freins potentiels.....	22
2. Projection 2 – L'intérêt économique pour l'acquéreur et les freins potentiels.....	24
V. Projection 3 - vente du fonds agricole puis des immeubles en différé.....	26
VI. Annexes .....	28
VII. Sources documentaires et bibliographiques.....	29

## INTRODUCTION

La transmission de l'exploitation agricole est un moment clé et parfois délicat pour le chef d'exploitation, qui souhaite cesser et céder son entreprise, qu'il s'agisse d'un départ en retraite ou pour tout autre motif.

L'entreprise et son dirigeant sont alors confrontés à un double enjeu : « *passer la main* », transmettre l'entreprise et réaliser le capital « *le fruit du travail de toute une vie* ».

Dans le cadre d'une transmission familiale, la passation se fait généralement progressivement avec les années, après une période de travail en commun (cas de GAEC<sup>1</sup> parents-enfants). Cette « passation » nécessite de conserver l'outil de production et d'éviter son démembrement, transmettre les capitaux ou les réaliser tout en préservant l'équilibre et l'équité familial.

Nous laissons volontairement de côté ce modèle d'entreprise familiale pour nous pencher sur la transmission d'une entreprise agricole hors cadre familial et plus spécifiquement d'un établissement équestre tel que les centres d'enseignement de l'équitation ; dit centres équestres.

Les centres équestres ont des singularités ; équipements conséquents (carrières, manèges, écuries...) concentrés sur une surface foncière parfois de quelques hectares, tributaires de la clientèle et des facteurs de commercialité (localisation, accès, densité de population etc.). Bien que relevant des activités agricoles depuis 2005, ils maintiennent un fonctionnement typique d'une activité plus commerciale.

Dans le cadre de nos missions d'expertises agricoles et foncières nous avons remarqué que les capitaux engagés sont souvent importants face à la rentabilité dégagée par l'établissement et avons noté la récurrence d'un modèle ;

Le propriétaire exploitant du centre équestre a développé son établissement au fil des ans, construisant une carrière, un manège et ses écuries. Grâce à ses investissements et ses efforts constants, il a réussi à bâtir une infrastructure solide et à attirer une clientèle fidèle.

L'âge de la retraite arrive, et la transmission peut être « brutale », non qu'elle ne soit pas anticipée, mais souvent le cédant souhaite vendre l'intégralité de l'entreprise n'ayant pas de repreneurs familiaux et entend légitimement réaliser son capital afin de passer à une nouvelle étape de sa vie.

**Cette vente, et la valeur attendue sont-elles compatibles avec la rentabilité de l'outil ?  
Une transmission plus progressive serait-elle envisageable ?**

Le législateur a mis en place des outils *favorables* à la transmission de l'exploitation agricole dans la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006<sup>2</sup> que sont le bail rural cessible et le fonds agricole. **Ces dispositifs sont-ils adaptables aux particularités d'un centre équestre et peuvent-ils en réduire l'impact de la prise ?**

Nous nous pencherons donc dans un premier temps sur le sens de ces deux nouveaux outils ;

Quelles particularités et quels avantages présentent-ils ?

En quoi le bail cessible et le fonds agricole sont des évolutions en faveur de la transmission ?

Et pour savoir s'il ces dispositifs sont adaptés aux centres équestres nous avons rencontré le centre équestre du Corail, situé en Bretagne dont le nom est volontairement anonymisé et réalisé un entretien avec sa dirigeante.

---

<sup>1</sup> Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

<sup>2</sup> Loi n°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole

Il nous est apparu indispensable pour permettre à notre réflexion d'aboutir, d'examiner un cas réel ; la situation d'un centre équestre en phase de cession, avec les attentes du cédant dans ce processus de transmission, les enjeux majeurs et les difficultés rencontrées.

Notre travail à consister à définir 3 projections pour analyser les avantages en termes de valorisation ou les écueils possibles, puis à comparer les intérêts économiques et juridiques dans cette phase de transmission pour le cédant et le repreneur ;

La première projection mets en œuvre la vente intégrale de l'outil tel que le cédant l'envisage dans la réalité,

La seconde considère la vente du fonds agricole de l'établissement avec la location des immeubles dans le cadre d'un bail cessible,

La dernière projection envisage les dispositifs du bail cessible et du fonds agricole en différant l'acquisition du foncier et en ouvrant le schéma à des capitaux extérieurs.

## **PARTIE I : LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE DU 5 JANVIER 2006 – DES EVOLUTIONS EN FAVEUR DE LA TRANSMISSION D'ENTREPRISE AGRICOLE HORS CADRE FAMILIAL**

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 a apporté un nouveau regard sur l'exploitation agricole et a fait évoluer le modèle traditionnel d'exploitation agricole familiale vers une démarche d'entreprise plus moderne.

Elle consacre alors deux dispositifs ; la possibilité pour l'exploitant de créer un **fonds agricole**, qui va lui permettre d'identifier l'activité économique de son entreprise, de clarifier les liens entre son patrimoine personnel et professionnel.

**&**

Le **bail rural cessible**, concept du bail rural jusqu'alors non transmissible en dehors d'un contexte familial, intégrant une notion de libre cessibilité du preneur à un repreneur.

Ainsi le législateur offre à un plus grand nombre la possibilité de reprise.

En effet si la transmission d'exploitation a longtemps été une affaire de famille, les installations et les transmissions hors cadre familial sont de plus en plus courantes, quel que soit la production agricole.

Et les centres équestres n'échappent pas à ce phénomène où le moniteur d'équitation salarié du centre équestre, est parfois le premier candidat à la reprise.

### **I. Le bail cessible et ses principes fondamentaux**

Le bail rural cessible est soumis au régime de droit commun du statut du fermage et aux particularités mentionnées aux articles **L 418-1 à L 418-5** du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

Le preneur a la possibilité de céder le bail à la personne qu'il souhaite, sous réserve d'en informer son bailleur à défaut la cession est nulle et il encourt la résiliation du bail.

Ce bail permet entre autres avantages d'être cessible et de déroger aux principes de **l'art L411-74<sup>3</sup>** qui prohibe les cessions à titre onéreux à l'occasion du changement d'exploitant.

En effet la pratique du pas de porte est prohibée, hormis dans l'hypothèse de la conclusion d'un bail cessible.

Le législateur, par cet outil, a voulu légaliser le pas de porte, longtemps pratiqué entre fermier entrant et sortant, dans les régions à forte pression foncière.

Le bail rural cessible donne alors au cédant la reconnaissance d'une valeur officielle du droit au bail, caractérisant le fruit du travail de toute une vie et lui permettant une cession à titre onéreux.

La durée du bail rural cessible est de 18 ans, à défaut de congé il se trouve renouvelé pour 9 ans dans les mêmes conditions que le bail initial. Il revêt tout comme les baux ruraux à long terme, la forme authentique et doit être conclu devant notaire.

---

<sup>3</sup> Du CRPM /.../ sera puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement, tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci hors cadre familial/.../

Toutefois le bailleur a la possibilité de mettre un terme au contrat pour les motifs ordinaires du statut du fermage, prévus par **L411-31 du CRPM**<sup>4</sup> et peut s'opposer, à chaque renouvellement, à la poursuite du bail et refuser le renouvellement de contrat sans faire valoir de motif, la contrepartie de cette liberté sera le versement d'une éventuelle indemnité d'éviction au fermier.

L'autre intérêt majeur du bail rural cessible est la majoration du loyer ; le prix du fermage dans le cadre du bail rural cessible est au même titre que les autres baux ruraux encadrés par l'article **L411-11** du CRPM.

Toutefois l'art **L418-2** du CRPM<sup>5</sup> autorise la majoration du montant du fermage qui peut être alors fixée entre un minima prévu dans le cadre du bail à ferme de droit commun et un maxima augmenté de 50 %.

Le bailleur pourra majorer son loyer dans un maxima de 50 % ce qui présente pour lui un réel intérêt financier, contrepartie à la libre cessibilité du bail.

## II. Le fonds agricole – Points d'intérêts et limites

| ⇒ Une reconnaissance d'une entité juridique, forme d'alternative à la création d'une société.

Le fonds agricole est un outil juridique inspiré du fonds de commerce qui permet de regrouper l'ensemble des biens mobiliers cessibles, corporels et incorporels du patrimoine professionnel que l'exploitant, personne physique ou morale, décide d'affecter à l'exercice de son activité agricole.

En droit le fonds agricole créé, constitue une universalité de fait qui regroupe l'essentiel du capital de l'exploitant qui est un *fonds* civil.

| ⇒ Un caractère civil et adapté à l'activité des centres équestres

Ce Fonds Agricole ne peut être constitué que "*dans l'exercice de l'activité agricole définie à l'article L. 311-1" du Code rural et de la pêche maritime. En effet, les activités agricoles définies au premier alinéa de l'article L. 311-1 ont, par détermination de la loi, un " caractère civil* <sup>6</sup>".

Ainsi au regard de **L. 311-1** du CRPM<sup>7</sup> l'activité de centre équestre est réputée être agricole et peut prétendre à la création d'un fonds :

| ⇒ Une séparation des éléments constitutifs de l'activité économique de son support, et la différenciation des patrimoines professionnels et personnels

Concernant sa composition, le fonds agricole rassemble tout ce qui constitue l'activité ; les éléments corporels classiques tels que le cheptel mort et vif : chevaux, sellerie, stocks, camion mais également les éléments incorporels servant à l'exploitation du fonds, tels que la clientèle, l'enseigne, les baux cessibles, les DPB, les améliorations culturales, les contrats cessibles etc.

Sont exclus les éléments « support » de l'entreprise que sont les immeubles ruraux ; les constructions, le foncier, les baux ruraux classiques, les contrats non cessibles.

| ⇒ Une facilité de création, un caractère optionnel qui précède la cession ou donation

<sup>4</sup> L411-31 du CRPM /.../ un agissement de nature à compromettre la bonne exploitation du fait ou un défaut de paiement du fermage.

<sup>5</sup> L418-2 du CRPM /.../ Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 %./.../

<sup>6</sup> ELNET – Dictionnaire permanent le fonds agricole

<sup>7</sup> L311-1 du CRPM /.../il en est de même pour les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation à l'exception des activités de spectacles.

Le fonds agricole peut être créé à tout moment par l'exploitant. A la différence du fonds de commerce, libéral ou artisanal, le fonds agricole est optionnel, il n'existe juridiquement que s'il l'exploitant à décider de le créer.

Cette décision fait l'objet d'une déclaration à la chambre d'agriculture compétente, les démarches sont simples, la création n'emporte aucune incidence fiscale,

| ⇒ Un Instrument de crédit supplémentaire pour le repreneur

Le fonds présente un caractère civil et peut faire l'objet d'un nantissement dans les conditions et selon les formalités prévues par les chapitres II et III du titre IV du livre Ier du code de commerce.

Seuls peuvent être inclus dans le nantissement du fonds agricole le cheptel mort et vif, les stocks, ainsi que les contrats et droits incorporels cessibles (enseigne, nom d'exploitation, dénominations, la clientèle...), servant à l'exploitation du fonds.

| ⇒ Une valeur globale du fonds d'une grande liberté d'évaluation

La création du fonds agricole permet de regrouper sous une seule entité juridique la notion d'exploitation en vue d'écarter l'appréciation de l'entreprise par sa simple composition d'actifs en valeur mathématique et permet de prendre en considération des éléments difficilement valorisables pris séparément comme les dénominations, les brevets, nom, le savoir-faire, l'enseigne, le potentiel de clientèle etc.

L'évaluation ne s'effectue pas à la création mais lors de la première cession, donation ou transmission.

Plusieurs méthodes d'évaluation sont alors possibles et admises par la profession comme les approches patrimoniales ou les approches par le rendement, qui seront évoquées plus loin.

Ainsi le fonds peu faire apparaître une valeur majorée et justifiée par ce regroupement en une seule entité permettant de d'améliorer la rentabilité du fonds. Il peut également intégrer la valeur du droit au bail rural cessible.

| ⇒ Le fonds agricole perd de son intérêt dans une transmission sous forme sociétaire

Dans le cas d'une transmission sous forme sociétaire, la valeur des parts permet de prendre en considération la valeur économique de l'entreprise et l'éventuelle productivité positive et négative (goodwill, badwill).

Le fonds agricole et sa valorisation spécifique de la « *survaleur* », perd alors de son intérêt dans ce type de montage sociétaire.

| ⇒ L'existence d'un fonds facilite la transmission d'exploitation.

Le propriétaire d'un fonds même sans bail cessible pourra y trouver un avantage financier par la prise en compte de la valeur économique du fonds comme s'il s'agissait d'une cession de parts d'une société d'exploitation.

Lors d'une cession à titre onéreux (une vente) ou gratuit (une donation), une seule opération suffit pour céder le fonds agricole.

Il n'y a plus lieu de réaliser autant d'opérations de vente que d'éléments qui le composent. Le régime juridique de la vente du fonds agricole n'est assorti d'aucune formalité particulière contrairement à la vente du fonds de commerce.

Le régime fiscal de la vente du fonds agricole est identique à celui d'un meuble le composant lorsqu'il est soumis volontairement à l'enregistrement. L'enregistrement de la cession du fonds est gratuite- cf Art732 CGI<sup>8</sup>.

**Attention toutefois à la cession onéreuse d'un fonds agricole sans vente du foncier ou signature d'un bail rural cessible, sous peine de tomber sous l'article L411-74 du CRPM si les valeurs retenues sont jugées injustifiées.**

| ⇒ Une fiscalité réellement intéressante pour le vendeur et l'acquéreur

Au moment de la cession du fonds, la valeur résiduelle du fonds déclenchera une plus-value professionnelle imposable pour le vendeur sur le prix de vente sans diminution d'un prix d'achat, sauf à bénéficier d'un cas d'exonération fiscale la **valeur résiduelle est soumise à la plus-value professionnelle.**

Toutefois la loi de finance de 2022<sup>9</sup> permet temporairement et à titre dérogatoire, pour les fonds de commerce acquis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2025, que les amortissements constatés soient admis en déduction du résultat fiscal.

Par extension cette mesure s'applique au fonds agricole acquis sur cette période et est possible de déduire fiscalement l'amortissement du fonds agricole résiduel, exception faites des acquisitions par des entreprises liées ou contrôlées par la même personne physique afin d'éviter des abus.

| ⇒ Echec à la préemption de la SAFER<sup>10</sup>,

La cession du fonds agricole n'est pas susceptible de préemption de la SAFER. En effet l'article L143-1 du CRPM<sup>11</sup> rapproché de la définition même du fonds agricole qui lui donne une universalité de faits qui le constitue et une existence détachée de son support (le foncier), n'autorise pas l'opérateur foncier à envisager de préempter l'aliénation du fonds agricole.

### III. Le bail cessible & le fonds agricole : des outils adaptés au monde du cheval ?

Cessibilité du bail, meilleure valorisation, droit au bail et outils de crédit, le fonds agricole et le bail rural cessible présentent un réel intérêt pour la transmission d'une entreprise agricole.

L'adoption de ces deux outils sécurise la transmission et offre au repreneur l'opportunité de développer l'activité économique et d'avoir la possibilité de le transmettre à son tour.

Au regard de nos lectures <sup>12</sup> le bail rural cessible et le fond agricole ont été conçus à partir des problématiques et des pratiques agricoles connues dans des régions de grandes cultures où le pas de porte avait libre cours, lié à la pression foncière et à l'intérêt que suscite la libération des terres agricoles.

Par ailleurs, l'usage actuel de ces deux dispositifs que sont le bail rural cessible et le fond agricole, est surtout connu et pratiqué pour des structures agricoles du nord de la France,

---

<sup>8</sup> Art 732 de CGI

<sup>9</sup> loi n°2022-1157 – JORF n°0189 du 17 août 2022

<sup>10</sup> Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural

<sup>11</sup> L143-1 du CRPM il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et des biens mobiliers qui leur sont attachés

<sup>12</sup> Le bail cessible hors cadre familial l'agriculture durable tome II Sylvie LEBRETON DERRIEN - L'avenir prometteur du fonds agricole Marie -luce DEMEESTER Sylvie LEBRETON DERRIEN

céréalières, betteravières... où la marge brute à l'hectare de culture est souvent supérieure à 2000€ et où toute la rentabilité repose sur la SAU<sup>13</sup> exploitée et maîtrisée.

Dans le grand ouest, le bail cessible et le fonds agricole restent des outils moins courants malgré l'intérêt qu'ils peuvent susciter dans la transmission d'exploitations agricoles.

Certains voient dans le bail cessible la perte de *l'intuitu personae* du bail rural, chère aux propriétaires fonciers, au profit d'une cession autorisée et légale vers *d'autres personnes* « non choisies » par le bailleur.

Pourtant les baux concédés aux sociétés agricoles font état de cette même perte, dans la mesure où le bail est signé au profit d'une société agricole telle qu'une EARL, un GAEC dans laquelle les personnes physiques et le bail perdure.

L'AFDR<sup>14</sup> et les Experts Fonciers entre autres, relèvent un autre frein à l'usage du dispositif ; les incertitudes juridiques qui pèsent sur l'indemnité de fin de bail et l'imprécision de **l'article L418-3 du CRPM** portant sur le préjudice causé au preneur par le défaut de renouvellement du bailleur. Quels seront les modes de calcul et les montants de ces indemnités ?

Il est vrai que l'arrivée du bail cessible dans le paysage agricole date de 2006 et les contrats signés depuis portant sur 18 ans ne font qu'arriver à leur terme, les contentieux et la jurisprudence sont encore peu nombreux voire inexistantes pour se forger une doctrine où un avis. Une crainte de l'inconnu sans doute légitime qui peut restreindre la contractualisation de ce type de bail.

Le législateur a fait également un parallèle dans la conception de ces deux dispositifs BRC/ FA<sup>15</sup> à ce qui se pratique en activités commerciales avec les baux commerciaux et le fonds de commerce.

Les centres équestres sont sans doute les établissements du monde du cheval qui ont le plus de points communs avec les activités de commerce ; notion de clientèle, importance du nom et de l'exploitant, facteurs de commercialité ; importance de la ville, densité de population qualité des dessertes et notion de concurrences.

***Ces outils, conçus initialement pour d'autres formes d'exploitations agricoles, sont-ils en capacité de répondre aux enjeux de transmission d'une activité très spécifique comme celle du monde du cheval et des centres équestres en particulier ?***

Nous nous sommes penchés sur la situation d'un centre équestre en phase de cession, afin de comprendre ses attentes dans son processus de transmission, sa manière de procéder, les enjeux majeurs, les difficultés rencontrées et les solutions qu'il peut envisager.

---

<sup>13</sup> SAU surface Agricole Utile

<sup>14</sup> AFDR Association Française de Droit Rural

<sup>15</sup> Abréviations : BRC Bail rural cessible/ FA fonds agricole

## **PARTIE II : ETUDE DE CAS – LA TRANSMISSION DU CENTRE EQUESTRE DU CORAIL**

### I. Description de l'entreprise équestre : activité, organisation et actifs de production.

Pour déterminer si le bail rural cessible et le fonds agricole peuvent avoir un intérêt dans cette cession d'entreprise, nous avons interrogé le centre équestre du Corail afin de comprendre le fonctionnement de l'entreprise, son activité et sa capacité à dégager du revenu, sa dimension humaine, ses besoins de main d'œuvre, et ses actifs de production.

Ainsi le centre équestre du Corail est un établissement équestre qui existe depuis 2012 et dont l'activité principale est l'enseignement de l'équitation.

Mme S a créé son entreprise de toutes pièces « *Le lieu ici a été créé en 2012. Là, c'était une ruine. Là, c'était un champ. En face, là, c'était une ruine, là c'était un champ... et nous avons ouvert en fin septembre 2013. C'est une création de A à Z* ».

Le produit d'exploitation relève des prestations suivantes ; cours d'équitation, organisations de stages d'équitation et plus secondairement d'une petite activité d'élevage et de pension de chevaux de propriétaires.

Le centre est adhérent à la FFE (Fédération Française d'Equitation) et dispose des labels de qualité et de bien-être animal.

L'activité est orientée vers des activités ludiques pour l'apprentissage de l'équitation : \* « *L'activité principale c'est l'école d'équitation ; enfants, ados, et jusqu'à présent on faisait un peu d'adultes aussi. On fait de la balade, de l'équifun<sup>16</sup>, de l'équifeel,<sup>17</sup> du mountain trail, du saut, du dressage* ».

Cet établissement relève d'une activité agricole par détermination de la loi.

En effet rappelons utilement que depuis la loi LDTR du 23 février 2005<sup>18</sup> relative au développement des Territoires Ruraux, le statut juridique des activités équestres est réformé au regard d'une part de leur définition économique dans le code rural et d'autre part de la législation fiscale.

L'article **L311.1** du CRPM<sup>19</sup> qualifie désormais d'activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, ainsi que les activités de centres équestres.

La notion de préparation recouvre la notion de maintien en condition de l'animal dans l'objectif d'être exploité pour le secteur auquel il est destiné, entre autres l'équitation et son enseignement, ce qui confère bien un statut agricole au centre équestre du Corail.

---

<sup>16</sup> Equifun épreuve d'animation avec parcours

<sup>17</sup> Equifeel discipline ludique se pratiquant à pied avec sa monture

<sup>18</sup> LOI n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

<sup>19</sup> L311.1 du CRPM « [...] sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal /.../ Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle [...] »

En termes d'outils de travail et de moyens humains, le centre équestre dispose de 8 hectares de foncier en pleine propriété sur lesquels sont construits : barns, hangar matériel, club house, manège et carrière semi couverte, paddoks avec abris chevaux.

Également compris dans son patrimoine professionnel : une quarantaine de chevaux en pleine propriété, du matériel de sellerie de transport et de traction (vans, tracteurs).

Le besoin en main d'œuvre de la structure repose sur un dirigeant au profil d'enseignant, diplômé d'état pour l'enseignement de l'équitation et la gestion de l'établissement ainsi qu'un salarié également diplômé (BPJEPS) pour l'enseignement et l'entretien de l'établissement soit 2 ETP<sup>20</sup>.

A la question comment qualifiez-vous la rentabilité de votre établissement ? Quels sont ses points forts ? Mme S répond : « *Elle est bonne pour l'activité d'enseignement et de centre équestre. Elle est bonne, voire très bonne, selon les comptes du centre comptable ././ La rentabilité s'explique aussi par la maîtrise des coûts, de toutes les charges* ».

Cette rentabilité économique se vérifie au travers des résultats technico économiques de l'entreprise avec un critère déterminant l'EBE (Excédent Brut d'exploitation) moyen sur 3 ans de 86 000€.

L'observatoire économique des activités équinées EQUICER de 2023<sup>21</sup>, relève que le quartile supérieur pour des centres équestres dont l'ETP est compris entre 1 et 3, comparable avec le centre équestre du Corail, s'établit à 67 725 €.

Les résultats sont donc nettement supérieurs à la moyenne groupe. L'entreprise au regard de son activité génère une bonne rentabilité et permet la rémunération du dirigeant et de la main d'œuvre salariée.

Ce qui ressort de l'entretien également, est la capacité de progression et de développement de la clientèle pour l'activité d'enseignement mais un contexte de marché moins propice au développement de l'activité d'enseignement ;

Extrait de l'entretien :

« *Alors, la tendance actuelle, c'est moins de cavaliers. On a une diminution des licences au niveau national et au niveau breton - comme les autres départements. Et on a beaucoup moins de primo licenciés. Quand on était plus de 215, j'avais 7 cours de débutants. Je suis passée à 4 cours cette année. Si on considère... Juste après le Covid ? Après le Covid, ça a fait un boom. Le Covid a été magnifique dans le sens où on était pratiquement les seuls sports à être ouverts, à pouvoir continuer à faire des cours malgré les restrictions. Et donc là, il y a eu un engouement. Y compris pour les stages. Les stages, c'était de la folie. Et puis, depuis, petit à petit, ça descend. A priori, une moindre attirance pour les jeunes de faire l'équitation.* »

En conclusion l'entreprise affiche une bonne rentabilité économique et financière, elle est stable depuis 5 ans dans un contexte où pèsent quelques incertitudes sur l'évolution de la pratique de ce sport et du nombre de licenciés.

---

<sup>20</sup> ETP : équivalent temps plein

<sup>21</sup> Observatoire économique 2023 – Equicer - données nationales sur leurs adhérent

## II. Les attentes et objectifs du cédant

Cet établissement est dirigé depuis 15 ans par Mme S, monitrice d'équitation, elle a assurée longtemps les cours et l'enseignement de l'équitation à sa clientèle, cependant à ce jour pour des raisons personnelles elle ne peut plus exercer la base de son métier et donner de leçons.

Ainsi Mme S. conserve la gestion de l'entreprise et délègue le travail des chevaux, l'entretien et l'enseignement de l'équitation à ses salariés.

Elle souhaite donc légitimement transmettre son outil et prendre sa retraite.

Il ressort de l'entretien deux attentes principales :

- Réaliser une transmission par cession onéreuse de son entreprise, en un bloc, afin de réaliser son capital et céder également la maison d'habitation qui se trouve à proximité,  
*« Parce que moi, je vais avoir une retraite de 650 euros, la bonne retraite agricole classique. Donc effectivement, on compte sur son patrimoine pour pouvoir aller à la retraite ».*
- Le souhait de voir le repreneur conserver l'identité et les valeurs de l'entreprise, ainsi, la transmission va au-delà d'une simple transmission d'outils de production, il s'agit de transmettre les valeurs identitaires du club : l'enseignement aux enfants, la découverte de l'équitation, le bien être du cheval et son respect.

*Mme S « On aimerait quelqu'un qui puisse reprendre le centre équestre dans notre état d'esprit à nous, qui aille vers tout ce qui est bien-être animal, épanouissement de l'enfant. Moi, c'est mon motif : l'épanouissement de l'enfant et le bien-être animal. C'est vraiment quelque chose qui me tient à cœur. Si quelqu'un voulait travailler comme ça, ça serait le top. En améliorant, parce qu'il y a toujours à améliorer »*

## III. Les principaux obstacles à la transmission

La vente de l'établissement ne s'est pas encore réalisée depuis que la décision de vendre a été prise par la dirigeante de l'établissement et que ce dernier a été mis sur le marché. Il ressort de l'entretien plusieurs difficultés,

D'une part les potentiels acquéreurs de centres équestres ne sont pas très nombreux, et ils doivent détenir de sérieuses compétences pour mener à bien un centre ; être bon cavalier, avoir la capacité d'enseigner de l'équitation, des capacités de gestion, de communication etc.

*Mme S « La première difficulté, il n'y a plus personne. Peu de repreneurs potentiels pour un club. Et si repreneur il y a, il doit être motivé. Puis qu'il soit capable de faire une bonne partie par soi-même donc soit capable de faire l'entretien, de l'enseignement et également une compétence dans la relation client et toute la partie administrative qui est très chronophage.*

D'autre part, il pèse certaines incertitudes sur ce segment de marché du monde équestre, en tête une diminution du nombre de licenciés dans les clubs équestres.

Il ressort effectivement selon les sources de l'IFCE<sup>22</sup>, que l'évolution du nombre de licenciés a été très positive entre 2019 et 2022, passant de 33 144 à 37 538 licenciés sur les départements bretons, mais après l'embellie liée à la crise sanitaire du COVID depuis la tendance est à la baisse de 2022 / 2024 de l'ordre de 5 à 7 % selon les départements bretons.

Un contexte de marché moins propice à la vente de ce type d'entreprise.

### Evolution du nombre de licenciés

Année : 2024 | Région : Bretagne

Rechercher :

Région	Evolution 2023/2024	Evolution 2022/2024	Evolution 2019/2024
Morbihan	↓ -4,61 %	↓ -7,41 %	↑ 4,08 %
Finistère	↓ -5,33 %	↓ -5,21 %	↑ 6,13 %
Ille-et-Vilaine	↓ -5,59 %	↓ -6,9 %	↑ 7,18 %
Côtes d'Armor	↓ -3,06 %	↓ -3,06 %	↑ 9,55 %

Affichage de l'élément 1 à 4 sur 4 éléments

IFCE-OESC d'après FFE

Malgré ces premiers obstacles, le centre équestre a trouvé des acquéreurs potentiels pour le rachat de l'établissement les immeubles, le foncier, les constructions les autres éléments corporels (chevaux, matériels.) et incorporels (clientèle).

Mais le projet n'a pas été suivi faute de financeurs.

*Mme S « On a eu une approche de personnes qui étaient très intéressées, les jeunes, l'année dernière. Ils étaient spécialisés dans l'équithérapie. .... /../Les repreneurs venaient avec un apport. Mais pas très important. Après visiblement, ça passait... le centre de comptabilité dit, oh, ça passe.*

*L'agence bancaire locale étudie le projet, tout allait bien. Et ça a bloqué au niveau national et régional.*

*Ils ont refusé le dossier et donné un avis défavorable... mais on n'en sait pas plus, les repreneurs ont abdicqué.*

A la suite de cet échec, le centre équestre abandonne la vente globale et unitaire de l'entreprise et de l'activité et souhaite vendre des lots distincts; constructions équestres / matériels/chevaux/bien d'habitation/ /foncier.

<sup>22</sup> IFCE étude évolution du nombre de licenciés en Bretagne

## **PARTIE III : LE BAIL CESSIBLE ET LE FONDS AGRICOLE A L'EPREUVE DE LA TRANSMISSION DU CENTRE EQUESTRE**

**Quel est l'intérêt économique et financier pour le cédant comme pour le repreneur d'opter pour une vente intégrale de l'outil, ou d'opter pour la location des immeubles avec la vente de l'activité de l'entreprise équestre ?**

Pour ce comparatif :

nous schématisons le projet avec deux projections :

### **PROJECTION 1**

La vente totale des outils de production du centre équestre

Immeubles, foncier, matériels équadés.

### **PROJECTION 2**

Location des immeubles avec signature d'un bail rural cessible

+  
Cession du fonds agricole

nous déterminons les avantages et les risques juridiques et financiers qui pèsent autour d'une transmission de type 1 ou 2 avec une analyse chiffrée des éléments d'actifs lors de la vente

### Réserves :

*les chiffres sont donnés à titre indicatifs pour suivre et exposer le raisonnement. L'évaluation d'un centre équestre pourrait faire l'objet d'une autre étude complémentaire mais qui n'est pas prévu dans ce travail.*

*Nous excluons volontairement la cession gratuite, la donation s'agissant d'un cas de transmission hors cadre familial et ne correspondant pas à l'objectif des cédants ni à notre sujet d'étude.*

## **I. Analyse chiffrée de la transmission**

Le tableau ci-après indique les valeurs d'actifs retenu dans le cas d'une cession onéreuse sans valorisation de fonds et avec la création d'un fonds

### Récapitulatifs des valeurs des biens et du cout de l'opération :

NATURE DES BIENS EVALUES		MONTANT	
		PROJECTION 1 VENTE "IMMOBILIERE"	PROJECTION 2 CREATION du FA
IMMEUBLES	Constructions <i>manège - carrière- barns- hangar club house</i>	250 000 €	<i>exclue du FA</i>
	Foncier <i>terres et amélioration</i>	60 000 €	<i>exclue du FA</i>
	<b>Sous total</b>	<b>310 000 €</b>	
	<i>Coûts de l'opération pour acquéreur - DMTO * 5,8 %</i>	<i>17 980 €</i>	
ELEMENTS CORPORELS & INCORPORELS	matériels- équipements- sellerie - stocks	68 000 €	68 000 €
	équadés	120 000 €	120 000 €
	DPB	2 000 €	2 000 €
	sous total éléments du fonds pris isolément	<b>190 000 €</b>	<b>190 000 €</b>
	Valorisation du fonds par la methode VEA*		270 000 €
	valeur résiduelle du fonds agricole		80 000 €
<b>Total des valeurs</b>		<b>500 000 €</b>	<b>270 000 €</b>
<i>Coûts de l'opération pour acquerer vente du fonds</i>			<i>pas de frais</i>

La **PROJECTION 1** dite « *vente immobilière* », regroupe des immeubles et des biens mobiliers (matériels équipements, équidés etc.).

Dans cette projection la valeur des immeubles est chiffrée à 310 000€ hors droits, le prix de vente global est de 500 000€ en incluant la valorisation des autres éléments mobiliers cessibles que sont les équidés, le matériels (vans, tracteur ...) et les équipements du centre.

La **PROJECTION 2** correspond à la création et la vente du fonds agricole du CEC<sup>23</sup> couplé à la signature d'un bail rural cessible.

## II. PROJECTION 1 : la vente intégrale

### 1. L'intérêt économique pour le cédant et les freins potentiels

Il s'agit bien évidemment de la solution la plus simple pour le cédant, lui permettant de réaliser son capital et de tirer un trait sur cette étape de vie.

#### **a) Impacts fiscaux**

La vente des biens est soumise au régime des plus-values professionnelles agricoles, cependant avec l'adoption de la nouvelle loi de finances 2024, dans la mesure où les recettes du centre équestre n'excèdent pas 350 000 €, le cédant lors de la vente sera exonéré de plus-values professionnelles<sup>24</sup>.

Sur l'aspect social et les cotisations MSA, l'arrêt l'activité devra coïncider avec la vente sur la même année civile à défaut les dernières cotisations sociales pourraient intégrer les plus-value professionnelles court terme.

#### **b) Ecueils possibles**

La difficulté majeure dans ce modèle pour le cédant est d'ajuster le prix de vente au prix de marché.

Un délai trop long entre la mise sur le marché et la vente, peut être le signe d'un problème de liquidité et d'un prix supérieur au prix de marché.

Le prix de vente est parfois plus représentatif du prix auquel le vendeur s'attend que d'un prix de marché objectif.

En effet ce dernier forme le prix au regard de ce qu'il pense être le bon prix mais « intègre » d'autres éléments plus ou moins consciemment, son savoir-faire, la valeur de son travail durant de nombreuses années, son affect pour le lieu. Plus l'entreprise a été construite progressivement, avec énergie voire difficultés, plus la mise à prix risque d'intégrer des éléments au caractère subjectif.

Il est important de rappeler que la valeur vénale d'un bien est une valeur objective.

La charte de l'expertise en évaluation immobilière<sup>25</sup> rappelle la définition de la valeur vénale « *la valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acquéreur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression\** »

<sup>23</sup> CEC abréviation pour Centre équestre du Corail

<sup>24</sup> \* Article 151 septies du CGI.

<sup>25</sup> La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière 5eme édition 2017

La valeur vénale est une valeur déconnectée des qualités du vendeur ou de l'acheteur sans convenance personnelle, donnée à date précise, dans un contexte de marché libre et non contraint. La détermination de la valeur nécessite d'apprécier précisément les qualités intrinsèques du bien, sa localisation dans l'environnement donné.

La valeur est très souvent appréciée par des professionnels de l'immobilier, qui peuvent être tentés de proposer le bien à la vente sur un prix au-dessus du marché espérant une vente d'opportunité.

Selon nous, le préalable à toute vente est donc d'ajuster le prix de cession des biens à la valeur de marché.

La détermination de ce « juste » prix est fondamentale pour le succès de l'opération :

Un prix au-dessus du marché sera délétère au projet de transmission et un prix infra au marché sera source de désillusions pour les vendeurs ou de questionnement pour un potentiel acquéreur ainsi que pour l'administration fiscale.

Il est utile de connaître la valeur basse dite « plancher » des éléments vendus séparément en regardant le prix du bien dénué de l'usage auquel il est destiné initialement, autrement dit quel est la valeur du bien « sans l'activité ».

### *Conclusion*

Dans cette projection nous considérons que les valeurs sont des valeurs de marché et le cédant réalise donc son capital à hauteur de 500 000€ HD. Il valide son objectif de transmission.

## 2. L'intérêt économique pour l'acquéreur et les freins potentiels

### **a) Besoins en financement**

Les enjeux financiers sont conséquents pour l'acquéreur reprenant 100 % de l'actif de production, n'oublions pas que l'agriculture est une industrie lourde et les centres équestres n'y échappent pas. Cette reprise de capital nécessite un financement important pouvant laisser peu de place aux investissements d'ordre personnel.

L'acquéreur qui ne dispose pas (ou peu) de fonds propres devra démontrer d'une capacité de financement suffisante face au prix de cession demandé.

Les organismes bancaires, demandent dans le domaine agricole 20 % de fonds propres sur le projet à la reprise<sup>26</sup>.

Cette capacité de financement peut s'analyser au regard de la rentabilité de l'entreprise et à partir de l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) moyen sur les cinq dernières années.

L'EBE doit avoir la capacité à couvrir le montant de remboursements de la reprise, les annuités liées à de nouveaux investissements (renouvellement de matériels, d'équidés) une marge de sécurité de l'ordre de 10 à 15 % et doivent permettre au dirigeant de se rémunérer, donc couvrir les prélèvements privés du repreneur estimé pour 1 UTH à 24 000€,

---

<sup>26</sup> « maîtriser les risques de son entreprise agricole » par Jean Marie DETERRE, Marie Noelle DAVID et Sylvain JESSIONESSE

Dans le cas pratique pour la **projection 1**, la situation de reprise est la suivante :

$$\begin{aligned} &+ 500\,000 \text{ € - Prix de vente} \\ &+ 17\,980 \text{ € de frais } DMTO^{27} \text{ sur l'opération (hors exonération pour jeune} \\ &\text{agriculteur cf BOI-ENR-DMTOI-10-70-10)} \\ \hline &= \mathbf{517\,980 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &- 100\,000 \text{ € : apport de 20 \% en fonds propre sur le montant de reprise global} \\ &= \mathbf{417\,980 \text{ € besoin de financement à couvrir}} \end{aligned}$$

Le financement de ce capital sur 12 ans à 4 % (TAE<sup>28</sup>) représente 44 536 € d'annuités.

L'analyse de la capacité de financement et du disponible du futur dirigeant est résumé en chiffre ci-dessous :

<b>Calcul de la capacité de remboursement et du disponible professionnel</b>	
EXCEDENT BRUT D EXPLOITATION MOYEN SUR 5 ANNEES	85 000 €
DEDUCTION DES ANNUITES EN CAPITAL SUR EMPRUNT REPRISE	-44 536 €
ANNUITES NOUVELLES OU LOYERS NOUVEAUX	
PRELEVEMENT PRIVES DU DIRIGEANT	-24 000 €
MARGE DE SECURITE 10 à 15 % de l'EBE	-12 750 €
<b>DISPONIBLE PROFESSIONNEL</b>	<b>3 714 €</b>

Le disponible professionnel et la marge de sécurité représentent à eux deux, 19 % de l'EBE, ce montant est tout à fait acceptable en prévisionnel.

Toutefois l'analyse de la faisabilité économique du dossier de reprise ne se limite pas au prévisionnel et à la capacité de financement.

Le projet est soumis dans sa globalité à l'appréciation de l'organisme bancaire qui va pratiquer une analyse économique fine du dossier et vérifier la faisabilité globale humaine et financière.

Cette analyse se décline par la méthode des *quatre P*<sup>29</sup> :

P pour Porteur de projet, P comme Projet, P pour Prévisionnel et P pour Patrimoine.

La banque sera attentive à la qualité du **Porteur** de projet à la reprise. En effet deux candidats au même projet dans les mêmes conditions financières n'apporteront pas les mêmes garanties d'aptitudes à ce stade pour l'organisme de crédit.

La motivation, l'expérience du candidat comme moniteur dans des centres équestres équivalents, ses diplômes et ses compétences sont autant de points essentiels pour le banquier.

Mais également à quel modèle économique (*business model*) appartient ce **Projet** de reprise de centre équestre, est ce que l'établissement est concurrencé par d'autres centres d'enseignements de l'équitation, quel est la tendance sur ce sport et la marché des licenciés ?

<sup>27</sup> DMTO droit de mutation à titre onéreux

<sup>28</sup> TAE<sup>28</sup> taux annuel effectif global

<sup>29</sup> « Maîtriser les risques de son entreprise agricole » par Jean Marie DETERRE, Marie Noelle DAVID et Sylvain JESSIONESSE

Le **prévisionnel économique** est-il globalement réalisable ou trop optimiste ?

Également le **Patrimoine** du repreneur est déterminant, non que la banque n'accorde pas de financement sur la base de la « richesse » d'un porteur de projet, mais elle n'accorde pas de financement sans garantie.

Elle va examiner sa capacité de résistance en cas de tension de trésorerie et examiner quelles sont alors les garanties mobilisables (hypothèque, cautionnement, suretés mobilières).

Dans ce cas, les garanties réelles comme la prise d'hypothèque et le cautionnement solidaire seront demandés pour ce type de dossier.

Ainsi le profil du candidat est tout aussi déterminant pour le succès de l'opération que le montant de reprise, la valorisation de l'entreprise, sa rentabilité.

### III. PROJECTION 2 – adoption du bail rural cessible

Dans cette projection N°2, le repreneur loue les immeubles par bail rural cessible de 18 ans.

#### 1. L'enjeu de la valeur locative et des constructions

Le premier enjeu majeur lors de mise en place du bail rural cessible est de déterminer la valeur locative des installations équestres et des terres louées.

Le fermage est encadré par l'article **L- 411-11**<sup>30</sup> du CRPM, qui renvoi aux arrêtés préfectoraux du département portant sur le statut du fermage.

Ces derniers fixent les barèmes minima et maxima pour le calcul de la valeur locative des biens soumis au statut du fermage, terres, bâtiments, et locaux d'habitation selon grilles et critères techniques.

L'arrêté préfectoral constate également l'indice du fermage et permet d'actualiser les loyers annuellement.

La difficulté réside très souvent dans l'absence de grille et de critères précis pour les installations équestres, dans les arrêtés préfectoraux.

Si les départements de la Manche et du Calvados sont pourvus d'éléments précis, ce n'est pas le cas de la Mayenne et de certains départements bretons comme l'Ille-et-Vilaine et le Finistère.

Par exemple l'arrêté préfectoral encadrant le statut du fermage dans le département de l'Ille-et-Vilaine du 10 août 2020 fait état du chapitre mais ne donne aucune disposition.

Les Côtes d'Armor et le Morbihan sont dotés quant à eux d'un barème spécifique.

La jurisprudence constante et récente<sup>31</sup> relève l'intérêt de se reporter sur les arrêtés préfectoraux limitrophes ou à défaut de considérer les départements proches relevant de caractéristiques comparables en matière équestres.

---

<sup>30</sup> L411-11 CRPM le prix de chaque fermage est établi en fonction, notamment, de la durée du bail, compte tenu d'une éventuelle clause de reprise en cours de bail, de l'état et de l'importance des bâtiments d'habitation et d'exploitation, de la qualité des sols ainsi que de la structure parcellaire du bien loué /.../ Le loyer des terres nues et des bâtiments d'exploitation est fixé en monnaie entre des maxima et des minima arrêtés par l'autorité administrative /.../

<sup>31</sup> Cour d'appel, Pau, Chambre sociale, 17 décembre 2020 – n° 19/00154

L'analyse faite par l'Institut du Droit équin dans sa revue Juridequi<sup>32</sup> indique :

*« Cependant la Cour de Cassation a cassé cet arrêt au motif que les terres nues ont été évalué sur la base de l'arrêté du département limitrophe. La Cour de cassation a simplement fait une interprétation stricte de l'article L411-11 CRPM selon lequel, pour l'établissement du prix du bail rural, il convient de se référer à l'arrêté du département dans lequel se situe l'exploitation agricole.*

*Aussi, pour les activités équestres, ce n'est que par défaut, et en l'absence dans le département concerné de dispositions spécifiques concernant essentiellement les bâtiments d'exploitation, qu'il convient de se référer aux minimas et maximas applicables dans un département voisin »*

Le montant du loyer ou son calcul ne doit pas être remis en cause au risque d'être source de contentieux ultérieurs.

Ce risque est d'autant plus important que le montant du loyer dans le cadre d'un bail rural cessible peut être majoré de 50 %.

Cette majoration du fermage possible ne doit pas faire oublier pour autant les réalités économiques et la capacité financière de l'entreprise transmise, afin qu'elle puisse honorer à moyen et long terme ses loyers.

Pour l'exercice nous basons le calcul de la valeur locative selon l'arrêté préfectoral de l'Ille et vilaine pour les terres nues et sur celui des côtes d'Armor pour les barèmes des constructions équestres.

$$\begin{array}{r} 3000\text{€} : \text{fermage terres et aménagements} \\ 10\ 000\text{€} \text{ fermage sur constructions et installations} \\ \hline = 13\ 000\ \text{€} \text{ Montant du fermage sans majoration du loyer} \\ \\ \text{Majoration possible } 50\ \% = 19\ 500\text{€} \\ \text{Majoration retenue } 25\ \% = 16\ 250\text{€}^* \end{array}$$

*\*Au regard de l'outil et de sa rentabilité une telle majoration fragiliserait l'entreprise du repreneur.*

Le contrat de bail devra faire apparaître distinctement le prix du fermage pour les terres nues et les bâtiments, les installations clairement désignées dans le bail telles que les écuries les pâtures, les surfaces de travail etc.

Une attention particulière est à porter sur les conditions de résiliation du bail pour non-paiement des fermages. Le non-paiement des loyers et des charges permet par dérogation à l'article L411-31 du CRPM de résilier le bail après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans suite après 3 mois et non après deux défauts de paiement de fermage<sup>33</sup> comme le prévoit le droit commun.

## 2. Le sort des constructions

Un état des lieux contradictoire à l'entrée du preneur est essentiel afin de se prémunir en tant que bailleur de dégradations éventuelles et ce constat d'entrée sera nécessaire pour la fin du contrat.

L'état des lieux d'entrée est obligatoire<sup>34</sup>, son défaut est sans conséquence sur la validité du bail cependant l'absence d'état des lieux présume que le bailleur a donné des biens en bon état.

<sup>32</sup> Extrait Juridequi N°109 IDE.

<sup>33</sup> L-418-3 du CRM

<sup>34</sup> L411-4 du CRPM

Il est également opportun que le cédant prévoit une clause sur les travaux d'amélioration du fonds, le cas échéant toutes constructions devront se faire avec l'autorisation du bailleur.

En effet en fin de bail le preneur pourra prétendre à indemnité de sortie pour les améliorations du fonds (**L411-69- 71** du CRPM) réalisé, mais l'autorisation préalable du bailleur est l'une des conditions de versement.

Le cédant ne doit pas perdre de vue que la particularité de la cessibilité du bail, ne change en rien la nature du bail qui reste un bail rural long terme et implique des obligations d'entretien structurel et de grosses réparations de la propriété pour le bailleur, et la charge des entretiens courant du preneur<sup>35</sup>. **L 415-4** du CRPM.

### 3. Le droit au bail

Le bail cessible hors du cadre familial autorise de majorer le loyer de 50 % et de demander à l'entrée dans les lieux un droit au bail.

Ce droit au bail (DAB) <sup>36</sup>peut se rencontrer à 3 moments de la vie du bail : à l'entrée du bail entre le preneur au bailleur (bail initial), entre le preneur sortant et entrant en cours de la vie du bail lors d'une cession et en fin de bail.

En matière de baux commerciaux, le langage courant va plutôt évoquer le pas de porte entre le propriétaire et la preneur (ou droit d'entrée) et le droit au bail entre deux locataires.

Le DAB représente<sup>37</sup> la compensation financière à laquelle peut prétendre le bailleur pour obtenir un rendement satisfaisant du fait de l'occupation de son bien et de la perte de l'usus.

En effet sur des terres nues le rendement brut au regard des valeurs locatives avoisine fréquemment 3 % - 3.5 %.

Sur la base d'un objectif de rendement (l'OAT 30 ans + primes de risques le taux de rendement calculé est proche de 5 %),

Il est alors possible de déterminer la différence de valeur entre la terre libre et sa valeur de rendement, le delta produisant le droit au bail.

Dans notre cas, le rendement brut est de 5.2 % entre la valeur libre du bien et la valeur locative, Le rendement est donc conforme dans ce cas d'espèce le DAB n'a pas matière « économique » à s'appliquer selon nous. Nous ne prévoyons pas de DAB dans la projection même si juridiquement il serait envisageable.

### 4. Clauses particulières et points de vigilances

#### **a) Les clauses particulières à intégrer**

Le bail rural cessible doit faire apparaître dans sa rédaction un nombre certain de clauses sous peine de nullité.

Etant précisé par L418-1 du CRPM : « *l'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes /.../ est subordonnée à la condition que ce contrat soit passé en la forme authentique et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit soumis aux dispositions du présent chapitre. A défaut, la clause est réputée nulle et le bail n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre.* »

---

<sup>35</sup> L 415-4 du CRPM

<sup>36</sup> Abréviation : droit au bail

<sup>37</sup> *Travaux menés par les Experts Fonciers sur le droit au bail- cahier décembre 2024*

La rédaction d'un bail cessible nécessite une clause de libre cessibilité et une volonté expresse des parties à s'engager dans le statut de ce type de bail.

Le contrat doit prévoir une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35 CRPM

Les parties doivent expressément indiquer par clause qu'elles se soumettent au régime du bail cessible et le bail doit revêtir la forme authentique sous peine de nullité de la clause de libre cessibilité.

Il est possible d'intégrer dans le contrat de bail une clause de préférence concernant la cession du bail au profit du bailleur. Cette clause permet au bailleur qui s'est défait de l'usage de son bien d'en retrouver l'usus et le fructus, c'est un gage de sécurité pour le bailleur qui voudrait récupérer son fonds à moyen ou long terme.

Exemple de rédaction : « *Si le preneur envisage de céder isolément le droit au bail pendant le cours du présent bail et de ses renouvellements, il doit choisir le bailleur ou ses ayants droit comme cessionnaire, de préférence à tout autre candidat* ».

#### **b) Vigilance sur la fin du bail et l'indemnité de non-renouvellement**

Le propriétaire a la possibilité de s'opposer à la poursuite du bail à chaque renouvellement. A cet effet il doit délivrer un congé de 18 mois avant l'échéance du contrat.

Le bailleur a la possibilité de mettre fin au bail pour toutes les causes ordinaires prévue par l'article L311-31 du CRPM, mais il peut également refuser le renouvellement du bail sans avoir besoin de motiver ce refus.

En contrepartie il devra régler une indemnité d'éviction pour non-renouvellement.

Cette indemnité doit permettre de réparer le préjudice subi par le fermier et causé par le défaut de renouvellement.

Elle comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que *le préjudice est moindre, la dépréciation on du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur*<sup>38</sup>.

Dans la mesure où le bail porte non seulement sur des terres nues mais également des constructions la particularité de l'indemnité de fin de bail en cas de non-renouvellement peut être source de surprises financières pour le bailleur et constitue un risque fort selon nous.

## IV. PROJECTION 2 – Création et cession du fonds agricole

### 1. Projection 2 –L'intérêt économique pour le cédant et les freins potentiels

La vente « immobilière » seule ne permet pas de prendre en compte la juste valeur de l'entreprise et la valeur de l'activité.

Un centre équestre qui comporte des installations modestes, très bien situé et répondant parfaitement à la demande de sa clientèle va dégager une bonne rentabilité économique en mobilisant peu d'actifs.

Ainsi la vente de son patrimoine prit isolément ne reflètera pas la valeur de l'entreprise.

---

<sup>38</sup> Cf article L418-3 du CRPM/.../ le bailleur paie au preneur une indemnité correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que le préjudice est moindre, la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur »

### **a) Intérêts de la création du FA**

L'intérêt de la création d'un fonds agricole va être de déclencher sa valorisation d'une part et de valoriser l'activité.

&

Puis de regrouper dans un même contenant ce qui forge l'activité de l'entreprise, à savoir ses éléments corporels (équidés, équipements matériels...) mais également ce qui produit le résultat de l'entreprise ; la technicité de l'éleveur, son système d'exploitation, son savoir-faire, sa clientèle, sa renommée etc.

Tous ces éléments sont reliés entre eux et donnent une consistance et une valeur supérieure à la simple valeur mathématique des éléments pris isolément.

Se poser la question de la valeur du fonds permet de s'interroger alors sur la valeur de *l'activité économique* du centre équestre et de donner une valeur à ce qui relève de la capacité du dirigeant et de son système d'exploitation.

### **b) Méthodes de valorisation du FA**

Plusieurs méthodes existent pour l'évaluation de l'entreprise agricole et l'évaluation valeur d'un fonds agricole ;

La méthode dite patrimoniale ou mathématique correspondant à la somme des valeurs de marché des éléments qui la compose, cette méthode illustre l'importance des capitaux mobilisés pour l'activité, elle ne tient pas compte de la rentabilité dégagée, nous y retrouvons les risques présentés au paragraphe précédent, la valeur du fonds va se limiter à la  $\sum$  des éléments cessibles qui le composent.

Il existe des méthodes dites économiques (cf agri idées<sup>39</sup>), « *dans ces méthodes (il en existe des dizaines) la valeur de l'entreprise obtenue s'exprimera comme la somme des revenus nets futurs actualisés /.../ pour simplifier on peut distinguer parmi les méthodes économiques celles qui déterminent une valeur de rentabilité et celle qui se base sur la valeur de repreneabilité* »

Et des méthodes mixtes comme la VEA,<sup>40</sup> méthode développée par les Experts Fonciers.

Cette dernière part de l'idée fondamentale qu'une entreprise vaut principalement par sa capacité à générer un revenu, la profession estime qu'il est indispensable de prendre en compte le potentiel de rentabilité sans négliger la valeur des actifs d'exploitation.

La méthode prend en compte deux valeurs ; la valeur patrimoniale des éléments corporels et financiers dénommée *valeur substantielle* (VS).

Et la valeur de rendement établie sur l'EBE corrigé et dégagé de l'entreprise en tenant compte des coefficients de pondération liés aux facteurs de risques de l'entreprise.

Cette valeur de rendement est rapprochée de la *Valeur Substantielle* (VS) afin de déterminer la valeur de l'entreprise agricole. Elle permet alors d'isoler la survaleur économique de l'entreprise (économie positive ou négative) et de déterminer la valeur résiduelle du fonds agricole liée à cette activité.

Dans notre exemple la valeur résiduelle du fonds est de 80 000€, elle n'a pas été prise en compte dans la projection 1, la valeur globale du fonds agricole est donc 270 000€, la valeur des immeubles de 310 000€.

La valeur du patrimoine du cédant est finalement de 580 000€ et non 500 000€.

<sup>39</sup> Etude agridéas Avril 2024 vers une nouvelle évaluation de l'entreprise agricole

<sup>40</sup> Valeur de l'Entreprise Agricole – méthode de valorisation de l'entreprise agricole développé par les Experts Fonciers  
Mémoire IDE – 2023/2025 – F.LESERVOISIER 23/30

Ainsi la création du fonds agricole et son évaluation permet de distinguer la valeur des « murs » de la valeur de « l'activité » rendant plus lisible la valeur des biens sur lequel s'assoie l'entreprise.

Cette lisibilité est importante pour toutes les parties prenantes du projet, cédant, repreneur et financeurs. Elle évite aussi l'écueil de la double valorisation.

### **c) Impacts fiscaux**

Le traitement fiscal de la cession du fonds diffère peu de la première projection N°1

Le Dictionnaire permanent<sup>41</sup> précise « La valeur résiduelle du fonds correspond à la différence entre les éléments corporels et incorporels, identifiés et comptabilisés séparément au bilan, selon l'article 211-3 du Plan comptable général (PCG), et la valeur globale retenue ; elle est comptabilisée dans un sous-compte du compte 207 libellé « 2071-Écart résiduel sur fonds agricole » et relève des règles d'amortissement et de dépréciation du PCG. »

Au moment de la cession du fonds, cette nouvelle valeur incorporelle déclenchera une plus-value imposable pour le centre équestre.

Le cédant du CEC sera imposé : sur les éléments du fonds au regard de leur valeur nette comptable inscrite au bilan et sur la valeur résiduelle de 80 000€. Il peut bénéficier d'une exonération sur les plus-values professionnelles en se trouvant en dessous des seuils d'exonération.

### **Conclusion**

Nous considérons dans cette projection 2 que le cédant réalise son capital à hauteur de 270 000€ HD et majore sa vente grâce à la valeur résiduelle du fonds de 80 000€ et reste propriétaire de ses immeubles (actifs de 310 000€).

Il bénéficie d'un taux de rendement tout à fait acceptable en milieu agricole, sur ces actifs, de 5.2 %.

En contrepartie il garde la charge des grosses réparations et de l'entretien structurel de ces immeubles.

## **2. Projection 2 – L'intérêt économique pour l'acquéreur et les freins potentiels**

### **a) Besoins en financement**

La vente du seul fonds agricole et la mise en location des immeubles, permet de réduire le besoin de financement du projet vis-à-vis des banques.

Projection 2 chiffrée :

$$\begin{aligned} &+ 270\ 000\ \text{€} - \text{Prix de vente du fonds} \\ &+ 0\ \text{€ de frais sur l'opération de vente de fonds} \\ &= \mathbf{270\ 000\ \text{€}} \end{aligned}$$

---

$$\begin{aligned} &- 54\ 000\ \text{€} : \text{apport de 20 \% en fonds propre sur le montant de reprise global} \\ &= 216\ 000\ \text{€ besoin de financement à couvrir} \end{aligned}$$

Le financement de ce capital sur 12 ans à 4 % (TAEG)<sup>42</sup> représente 23 015 € d'annuités.

<sup>41</sup> Dictionnaire permanent Elnet le fonds agricole- fiscalité

<sup>42</sup> TAEG taux annuel effectif global

Ce schéma intègre le montant du fermage du bail rural cessible, s'agissant non plus d'une exploitation en mode faire valoir directe mais d'une location des immeubles.

L'entreprise doit avoir capacité à couvrir toujours de la même façon les emprunts de la reprise, les loyers nouveaux, une marge de sécurité de 15 % et les prélèvements privés de l'exploitant.

Le tableau récapitulatif de la capacité de remboursement est le suivant :

<b>Calcul de la capacité de remboursement et du disponible professionnel</b>	
EXCEDENT BRUT D EXPLOITATION MOYEN SUR 5 ANNEES	85 000 €
DEDUCTION DES ANNUITES EN CAPITAL SUR EMPRUNT REPRISE	-23 015 €
ANNUITES NOUVELLES OU LOYERS NOUVEAUX (bail cessible)	-16 250 €
PRELEVEMENT PRIVES DU DIRIGEANT	-24 000 €
MARGE DE SECURITE 10 à 15 % de l'EBE	-12 750 €
<b>DISPONIBLE PROFESSIONNEL</b>	<b>8 985 €</b>

Cette projection laisse un montant sensiblement plus confortable comme disponible professionnel pour que le nouveau dirigeant puisse ré investir et tient compte d'un engagement financier plus réduit vis-à-vis de la banque.

Sur le plan fiscal, le repreneur pourra déduire fiscalement l'amortissement du fonds agricole résiduel d sur 10 ans, au regard de la loi de finance de 2022.

Toutefois cette possibilité est temporaire et valable que pour les fonds de commerce acquis entre le 1 er janvier 2022 et le 31 décembre 2025 ainsi les amortissements constatés sont admis en déduction du résultat fiscal.

A la différence de la projection 1, le repreneur sera privé des garanties réelles comme l'hypothèque ou le privilège des prêteurs de deniers, ces suretés s'appliquant uniquement sur les immeubles.

A défaut il peut mobiliser le nantissement comme sureté mobilière auprès de la banque, il s'agit d'une sureté sans dépossession pour le débiteur. Cette sureté renvoi au nantissement du fonds de commerce.

Également l'avantage pour le repreneur du fonds agricole seul, le contrôle des structures n'a pas lieu de s'appliquer sur la vente du fonds agricole, car ce dernier ne vise pas la mise en valeur de terres.

En revanche si la vente du fonds est couplée au bail cessible, le repreneur devra respecter le schéma directeur du contrôle des structures du département.

### **b) Conclusion**

Dans cette projection le repreneur mobilise moins de fonds propres, il a la liberté de cession de son outil, la possibilité de le revaloriser à terme avec revente et de demander un droit au bail au prochain repreneur.

Il économise des frais de mutations et n'a pas la charge financière des immeubles (hors entretien courant).

## V. Projection 3 - vente du fonds agricole puis des immeubles en différé

Cette dernière projection conserve le schéma de la vente de l'activité via la cession du fonds agricole, les immeubles restant loués par bail cessible, avec l'acquisition des immeubles qui est prévue en différé ou cédée à un tiers investisseur.

La reprise en différé du foncier et des constructions à 5 ans est un délai suffisant pour permettre au nouveau dirigeant de démarrer son activité et de la consolider avant le rachat éventuel des immeubles.

D'autre part le centre équestre du Corail ne souhaite pas rester propriétaire des immeubles et formule des craintes liées à la location des biens immobiliers ;

Mme S « *On connaît un cas de location, il n'y a plus rien, il n'y a plus de clientèle, il n'y a plus rien, tout a été dilapidé et elle a retrouvé tout cassé /.../Et puis l'autre chose, c'est qu'on a quand même plus de 60 ans et on a besoin d'argent.*

Ainsi le repreneur sous réserves de ses moyens financiers peut opter pour l'acquisition des constructions et du foncier à court terme et éviter le paiement d'un fermage sur 18 ans.

Dans cette projection nous envisageons le prix de cession des immeubles sur la base d'un prix plus faible que la valeur initiale pour tenir compte de l'âge des installations.

La « dépréciation » retenue peut se conformer à la table d'amortissement prévue pour les bâtiments agricoles dans le cadre de l'arrêté préfectoral du département et en respect avec le code rural. L'amortissement total est prévu sur 30 ans.

Cette dépréciation serait de l'ordre de 3.3 % par an. Le prix de vente initial passant alors de 310 000€ à 5 ans 258 385€.

Cette projection conserve ainsi les avantages évoqués dans la projection 2, le cédant bénéficie d'une rente locative de 5.2 % sur 5 ans puis cède ses biens pour un prix global de 530 232 €.

Le repreneur après 5 années de fermage, fait l'acquisition des immeubles à un prix moindre et bénéficie des droits de mutation réduits lors de l'achat du site du fait de la présence du bail long terme.

La synthèse de nos projections est résumée à l'annexe 1.

Un autre modèle est possible : les parties peuvent faire intervenir un tiers à ce projet de transmission.

Ainsi les immeubles sont cédés dès le départ à de nouveaux investisseurs, telle qu'une société coopérative d'intérêt collectifs (SCIC) dans le cadre d'un portage foncier.

Le portage foncier offre alors la possibilité de faire porter le poids du foncier à des propriétaires bailleurs ; il permet d'alléger les investissements de reprise à l'installation pour le repreneur. Le taux de rendement de 5.2 % vu précédemment peut intéresser des investisseurs sur le projet.

Ce portage peut être définitif (de carrière) ou temporaire, dans ce dernier cas dès la première année les immeubles sont acquis par une société de portage, et à l'issue de 5 années ou plus, ils sont proposés à l'achat au repreneur sur la base du prix initial déduction faites tout ou parties des loyers.

L'exploitant accepte ou refuse.

Le portage s'accompagne initialement de la mise en place d'un bail cessible et de l'achat du fonds agricole comme vu précédemment, le repreneur pourra alors céder librement son fonds s'il le souhaite dans les années à venir.

Cette reprise des terres et des immeubles dans le cadre du bail cessible fera échec à une éventuelle préemption de la SAFER dans la mesure où le bail cessible aura plus de 3 ans.

Actuellement plusieurs acteurs sont positionnés en portage foncier dans le milieu agricole tels que la SAFER, Terre de liens, Terrafine...

Ces deux derniers acteurs s'appuient sur l'épargne solidaire mais tous n'acceptent pas des projet avec la reprise d'immeubles ruraux qui reste une particularité.

La région Bretagne et Normandie mettent également en œuvre des conventions tripartites de portage dans le milieu agricole afin de faciliter les transmissions, conscient du poids du foncier et des immeubles sur les reprises d'entreprises agricoles et équines

Cette solution est clairement à envisager dans notre cas de reprise de centre équestre, elle conjugue les intérêts du cédant, allège la reprise pour le repreneur et permet d'éviter à terme la dislocation d'entreprises équestres viables économiquement.

Ce modèle d'économie participative conjugué aux dispositifs du bail cessible et du fonds agricole à toute sa place dans le monde du cheval où la transmission des entreprises équines est un perpétuel défi à relever.

## VI. Annexes

### ANNEXE 1 : tableau de synthèse des projections

		NATURE DES BIENS CEDES	MONTANTS	CEDANT / VENDEUR	avis	REPRENEUR / ACHETEUR	avis	legende					
PROJECTION 1								+	situation avantageuse				
		Vente immeubles	310 000 €	réalisation de 500 000 € de capital	+	Coûts de reprise élevés de 517 980 €	-	-	situation présentant des risques modérés				
		vente mobiliere	190 000 €	exo des plus values professionnelles	+	frais de mutation de 17 980 €	-!-	-!-	risques plus élevés				
		Frais d'opération - DMTO	17 980 €	imposition de CSG sur la vente	+	fonds propres obligatoireS de - 100 000€	-!-						
				objectifs atteints	+	ratio disponible/EBE 18 %	+						
				possible baisse de prix	-	pleine propriété des biens	+						
		<b>TOTAL de l'opération</b>	<b>517 980 €</b>										
PROJECTION 2		valeur résiduelle du fonds agricole	80 000 €	réalisation de 270 000 € de capital	+	capacité a céder librement le fonds et le bail	+						
		valeur des éléments cessibles	190 000 €	dont valorisation supplémentaire grâce au FA	+	fonds propres obligatoire de - 54 000€	-						
		valeur globale du fonds agricole	270 000 €	exo des plus values professionnelles	+	frais de mutation 0 €	+						
		Frais d'opération - frais de cession FA	0 €	∑ fermages	+	ratio disponible / EBE 23 %	+						
		<b>TOTAL cession onéreuse</b>	<b>270 000 €</b>	valeur de rendement locatif de 5 %	+	capacité à réinvestir ou développer l'activité	+						
		Montant du fermage annuel	16 350 €	charges de réparation gros œuvre et structure	-!-	valeur des loyers sur 18 ans 294 300€	-!-						
		frais d'opération enregistrement -sur bail rural long terme	2 943 €					+					
PROJECTION 3		Selon PROJECTION 2				portage foncier	+						
		<b>TOTAL opération Année 1</b>	<b>270 000 €</b>	réalisation de 528 000 € de capital sur 5 ans	+	capacité a céder librement le fonds et le bail	+						
		vente des immeubles en années 5 avec dépréciation	258 385 €	dont valorisation supplémentaire grâce au FA	+	rachat du fonds 270 000 €	+						
		Frais d'opération - DMTO - droits réduits à 0,715 %	1 847 €	exo des plus values professionnelles	+	rachat des immeubles en différé sans portage 258 385 €	-						
		<b>TOTAL opération Année 5</b>	<b>260 232 €</b>	∑ fermages - 81 750 €	+	frais de mutation réduits 1847 €	+						
				valeur de rendement locatif de 5,2 %	+	investissement global 530 232 €	-!-						
		<b>TOTAL opération Année 1 + 5</b>	<b>530 232 €</b>	Echec préemption SAFER	+	Echec préemption SAFER	+						
			charges de réparation gros œuvre et structure	-!-	fermage sur 5 ans 81 750 €	-							

## VII. Sources documentaires et bibliographiques

OUVRAGES	
	Loi Etude de Alain LETISSIER - Droit rural n° 349, Janvier 2007, étude 9
	L'avenir prometteur du fonds agricole Marie -Luce DEMEESTER-Sylvie LEBRETON DERRIEN
	L'agriculture durable Tome 2 le bail rural cessible hors cadre familial - Sylvie LEBRETON DERRIEN
	Pacte et loi d'orientation et d'avenir pour l'agriculture – AFDR septembre 2023
	Sociétés - Apport d'un fonds agricole - Formule par Lionel MANTEAU
	La lettre de droit rural N°86 4ème trimestre 2023
	Droit rural Didier KRAJESKI 3ème édition 2024
	Les multiples visages de l'agriculteur un kaléidoscope juridique par Lionel Manteau
	Baux et évaluation – CEF N°24 mars 2025
	L'expert foncier et l'évaluation – CEF N°14 mars 2020
	L'expert Foncier et le cheval – CEF N°8 mars 2017
	Maitriser les risques de son entreprise agricole – Jean Marie DETERRE, Marie Noelle DAVID et Sylvain JESSIONESSE
	Vers une nouvelle évaluation de l'entreprise agricole – agri idées
	Observatoire économique des activités équinés 2023 - Equicer
	Bail rural cessible – dictionnaire permanent ELNET
	Fonds agricole – dictionnaire permanent ELNET
	Le droit de préemption des SAFER s'étend-il aux aliénations de fonds agricoles ? - par Véronique Bouchard
	Réflexions sur le Fonds agricole et sa valorisation dans le cadre d'une cession – par François Delorme
LOIS et REGLEMENTS	
	Loi N°2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole
	Arrêté préfectoral relatif à la valeur locative des terres en Ille et vilaine
	Loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux
	Loi n°2022-1157 – JORF n°0189 du 17 août 2022
	Article 151 septies du CGI
	Article 732 du CGI
	Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)
	Articles L 418-1 à L 418-5 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)
	Article L411-74 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)
	Article L411-31 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)
	Article L418-2 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)
	Article L411-11 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)
	Article L418-3 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)

JURISPRUDENCES

Article L411-4 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)

Article L 415-4 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)

Article L143-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM)

*Cour d'appel, Pau, Chambre sociale, 17 décembre 2020 – n° 19/00154*

*Cour de cassation, 3e chambre civile, 7 décembre 2022 – n° 21-12.506*