



Office de crédit agricole

Un office de Prométerre

Check-list transfert d'immeubles / capital fermier dans le cadre familial

Cette check-list a pour objectif de faciliter le processus de transfert dans le cadre familial. Elle n'a pas la prétention d'être exhaustive et peut être adaptée en fonction des situations individuelles. De préférence, procédez de la manière suivante:

1. Suivez la liste pas à pas et laissez de côté ce qui ne vous concerne pas.
2. Utilisez les lignes vides au bas de chaque tableau pour votre propre situation.
3. Vous voyez rapidement ce qu'il reste à faire, pour prendre des décisions, soit :
 - a) les questions à éclaircir,
 - b) les documents manquants à se procurer,
 - c) les domaines critiques à discuter en famille (avec ou sans conseiller).

1. Qui est responsable de quoi? (à compléter avec votre conseiller reprise)

	Famille exploitant	Prométerre ProConseil Sàrl) EstimaPro Sàrl	Prométerre Office de crédit agricole	Fiduciaire ()	Autres	Prométerre Département assurances	Notaire
Estimation de la valeur de rendement des immeubles en propriété et du (des) droit(s) d'habitation, estimation de la valeur d'usage du capital fermier							
Estimation du fermage							
Demande d'autorisation éventuelle auprès de la commission foncière I et du Service du développement							
Projet d'arrangement familial, baux, conventions (transfert)							
Plan de financement							
Analyse stratégique / budget d'exploitation							
Choix du notaire :	X	--	--	--	--	--	--
Choix de la banque :	X	--	--	--	--	--	--
Contact avec la banque							
Calcul de la charge fiscale							
Acte de remise du domaine	--	--	--	--	--	--	X
Examen portefeuille assurances /							

2. Documents importants

	s.s. p-f.	RF	RP	Disponible sur l'exploitation
Dossier complet de l'estimation de la valeur de rendement			X	
Liste des investissements importants dans les bâtiments (derniers 10			X	
Contrats d'achat de terrain (derniers 10 ans)			X	
Etats descriptifs complets des parcelles en propriété (registre foncier)	X	X	X	
Trois derniers bouclements comptables	X	X	X	
Dernier bilan de la comptabilité fiscale	X	X	X	
Derniers relevés de tous les comptes bancaires (débiteurs et créanciers)	X	X	X	
Décompte de salaires différés de l'acquéreur	X	X	X	
Reconnaisances de dettes (familiales ou envers des tiers)	X	X	X	
Extrait décompte AVS du cédant	X	X	X	
Baux à ferme	X	X	X	
Relevé des paiements directs	X	X	X	
Budget d'exploitation (situation après reprise)	X	X	X	
Si transfert par succession (décès du cédant) :				
Certificat d'héritiers, inventaires fiscaux			X	
Documents de liquidation du régime matrimonial			X	

(s.s. p-f = société simple père-fils / RF = Reprise en fermage / RP = Reprise en propriété)

3. A quoi faut-il penser (conditions familiales et de l'entreprise)

Général :

Description du projet de reprise du domaine / de la création d'une société simple ?

Formes de la remise d'exploitation :

Société simple père - fils Reprise en fermage Reprise en propriété Autre :

Date prévue du transfert :

Est-ce que l'exploitation fait partie d'une société simple?

Quel est le statut actuel du reprenant ?

La formation du reprenant est-elle suffisante ?

A quoi faut-il penser en cas de création d'une société simple père - fils :

Avantages – inconvénients prévus avec la société simple père-fils ?

Y a-t-il assez de revenu pour les deux générations ?

Quel sera le montant du fermage à verser au père par la société simple ?

Le cédant va-t-il garder des éléments du capital fermier (voiture, ...) ?

Part de capital fermier à acquérir ?

A quelle valeur le fils va-t-il reprendre la part de capital fermier ? (machines en leasing ou amorties ?)
Attention aux conséquences fiscales !

Existe-t-il actuellement des créances de salaire ou reconnaissances de dette (familiales ou envers des tiers) ?

Quel est le revenu prévisionnel de la société simple et comment va-t-on répartir ce revenu ?

Comment les relations de travail seront-elles réglées (contrat de société simple) ?

Qu'advient-il des gains annexes des membres de la société simple ?

Qui tiendra la comptabilité de la société simple ?

Quand et comment pourra-t-on dissoudre la société simple ?

Quelles modifications vont-elles être introduites dans la conduite du domaine (projet d'exploitation) ?

A quoi faut-il penser en cas de reprise en fermage :

Avantages – inconvénients prévus de la reprise en fermage ?

Quel sera le montant du fermage à verser au père ?

Le cédant va-t-il garder des éléments du capital fermier (voiture, ...) ?

A quelle valeur sera remis le capital fermier ? (machines en leasing ou amorties ?)
Attention aux conséquences fiscales !

Existe-t-il actuellement des créances de salaire ou reconnaissances de dette (familiales ou envers des tiers) ?

Qui financera les investissements à venir dans les immeubles ?

Le cédant continuera-t-il à travailler sur l'exploitation ? Rémunération ?

Faut-il prévoir des prestations en nature en faveur du cédant ?

Le couple cédant disposera-t-il de moyens suffisants après la reprise du domaine ?

Quelles modifications vont-elles être introduites dans la conduite du domaine (projet d'exploitation) ?

Le reprenant disposera-t-il de moyens suffisants après la reprise du domaine ?

A quoi faut-il penser en cas de reprise en propriété :

Avantages – inconvénients prévus de la reprise en propriété ?

Quel enfant va reprendre le domaine ? Y a-t-il d'autres enfants intéressés ?

Le (la) conjoint(e) du cédant est-il (elle) d'accord ?

Quelle est la position des enfants qui ne vont pas reprendre l'exploitation ?

Le cédant va-t-il garder des éléments du capital fermier (voiture, ...) ?

A quelle valeur sera remis le capital fermier ? (machines en leasing ou amorties ?)
Attention aux conséquences fiscales !

L'ensemble des immeubles sont-ils prévus remis ? Si non, pour quelle raison ?
Attention aux conséquences fiscales !

Quel est le montant des dettes grevant le domaine ?

Prise en compte d'éventuels apports financiers (biens propres) du conjoint du cédant ?

Quelle est la valeur de rendement des immeubles ?

Y a-t-il eu des investissements importants dans les derniers dix ans ? (augmentation de la valeur d'imputation)

A quelle valeur seront remis les immeubles ?

Existe-t-il actuellement des créances de salaire ou reconnaissances de dette (familiales ou envers des tiers) ?

Des donations ont-elles déjà été effectuées au sein de la famille ?

Donation envisagée (avance su héritage) à l'acquéreur et à ses frères et sœurs ?

Droit(s) d'habitation à prévoir ?

Faut-il conclure une clause réglant le droit au gain en faveur du cédant ? De quelle durée ?

Un droit de retour ou de rachat par le cédant doit-il être prévu dans le contrat ?

Un pacte successoral est-il conseillé ?

Qui va déterminer la charge fiscale du transfert ?

Le cédant continuera-t-il à travailler sur l'exploitation ? (rémunération ?)

Faut-il prévoir des prestations en nature en faveur du cédant ?

Le couple cédant disposera-t-il de moyens suffisants après la reprise du domaine ?

Quelles modifications vont-elles être introduites dans la conduite du domaine (projet d'exploitation) ?

Le reprenant disposera-t-il de moyens suffisants après la reprise du domaine ?

4. Inventaire des moyens financiers pour le financement de la reprise

Moyens financiers	Montant	Remarques
Fonds propres		
Salaires différés		Déclaré fiscalement : Oui / Non
Reprise des dettes existantes		
Donations, avance sur héritage		
Crédits d'investissement (FIA, FIR, ...)		
Prêt hypothécaire (banque)		
Crédits privés (familiaux)		
Cautionnement		

5. Personnes à avertir par écrit (lorsque la reprise est effective)

	En cours	Réglé
Commission d'impôt du district		
AVS, agence communale		
Banque de données sur le trafic des animaux (BDTA)		
Partenaires économiques et banques		
Service comptable		
Service de l'agriculture et de la viticulture, par écrit		
Assurances diverses		
Bailleurs		
Société de laiterie		
Coopératives agricoles		
Associations professionnelles dont vous êtes membre		