

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

Merci...

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

BREVET
N° 2622-233

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

1-DEFINITIONS:

2-LES TEXTES:

3-INTERVENTION DES EXPERTS FONCIERS:
3-1-Conditions d'intervention.
3-2-Rédaction du rapport d'évaluation.

4-METHODES RETENUES:
4-1-Rappel des éléments composant le fonds agricole.
4-2-Méthodes à disposition.
4-3-Comment déterminer la VII.
4-4-Méthode par la marge brute.

5-DOCUMENTS DE TRAVAIL DE L'EXPERT:

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

1-DEFINITIONS :

Art. L. 311-3 du Code Rural - Le fonds exploité dans l'exercice de l'activité agricole définie à l'article L. 311-1, dénommé **fonds agricole**, peut être créé par l'exploitant. Cette décision fait l'objet d'une déclaration au centre de formalités des entreprises de la chambre d'agriculture compétente.

Ce fonds, qui présente un caractère civil, peut faire l'objet d'un nantissement dans les conditions et sous les formalités prévues par les chapitres II et III du titre IV du livre Ier du Code de commerce.

Sont seuls susceptibles d'être compris dans le nantissement du fonds agricole le cheptel mort et vif, les stocks et, s'ils sont cessibles, les contrats et les droits incorporels servant à l'exploitation du fonds, ainsi que l'enseigne, les dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés.

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

1-DEFINITIONS (suite) :

La fiche n°1 du dossier de presse accompagnant la publication de la loi d'orientation agricole n°2006-11 du 05 janvier 2006, normalise la « composition du fonds agricole » : Le fonds agricole rassemble le cheptel mort (matériel, outillage) et vif (animaux), les stocks et, s'ils sont cessibles, les contrats, notamment le bail cessible.

En font aussi partie l'enseigne, les dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle qui y sont attachés.

Le foncier n'en fait pas partie.

Ne font pas partie non plus du « fonds agricole », les baux ruraux non cessibles (exclus du champ d'application des nouveaux articles L.418-1 et suivants du Code Rural) conclus au profit de l'exploitant.

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

2-TEXTES:

- Code Rural : L.311-3 et suivants, D.311-3, 311-4, 311-5
- Code de Commerce : Chapitres II et III du titre IV du livre Ier (nantissement)
- Loi d'orientation Agricole, L. 2006-11 du 5 janvier 2006 article 1er, JO du 6/01/2006.
Consultable sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/WAspad/UnDocument?base=L&EX&nod=1L.S00611>
- Fiche n°1 du dossier de presse accompagnant la publication de la LOA.
Consultable sur : http://agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/loa_fiche01_fondsagricole_vdef.pdf

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

3-INTERVENTIONS DES EXPERTS FONCIERS

3-1-Conditions d'intervention.

L'Expert Foncier intervient comme évaluateur en cas de :

- > déclaration de « Fonds Agricole » ;
- > nantissement (souvent à la demande du créancier) ;
- > cession d'un Fonds préalablement déclaré ;
- > réévaluation d'un Fonds préalablement déclaré.

Il peut être nommé dans un cadre amiable à la demande d'un ou de plusieurs donneurs d'ordre : associés, gérants, créanciers, futur(s) acquéreur(s), ou encore dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Il n'est pas nécessaire d'avoir au sein de la structure agricole un bail cessible pour créer un fonds agricole.

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

3-2-Rédaction du rapport d'évaluation.

Le rapport d'expertise doit éclairer aussi bien sur les éléments corporels que incorporels entrant dans le Fonds,

Il doit également faire une description circonstanciée de l'exploitation en intégrant les aspects aussi bien juridiques, urbanistiques, environnementaux que purement agricoles (pédologie, climatologie, moyens de productions, structure...)

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

3-2-Rédaction du rapport d'évaluation (suite) :

- 1-Les coordonnées de la structure agricole concernée et du cabinet d'expertise ;
- 2-Le libellé précis de la mission et son contexte ;
- 3-La liste chronologique des opérations d'expertises avec la date précise de l'évaluation du fonds agricole ;
- 4-Le rappel juridique et la définition du Fonds Agricole (voir chapitre 1) ;
- 5-La liste globale des éléments incorporés dans le Fonds Agricole conformément à l'Art. L. 311-3 du Code Rural ainsi que leur description et leur valorisation (tous les éléments doivent être évalués) ;
- 6-Les méthodes d'évaluations retenues pour les valorisations, en motivant ces choix et les raisons pour lesquelles certaines ont été écartées ;

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

3-2-Rédaction du rapport d'évaluation (suite) :

7-Un avis, facultatif, sur la (ou les) méthode(s) d'évaluation à retenir à l'avenir, en cas d'évolution. (Ces précautions doivent permettre à un tiers Expert de mieux appréhender les différences de valeurs à une date ultérieure) ;

8-Un descriptif le plus exhaustif de l'exploitation et son contexte social, économique, juridique, environnemental, agricole... Pour cela il est mis à disposition une trame de collecte d'informations (annexe 1 sous format Excel) ;

9-Les mentions suivantes sur toutes les pages du rapport :

La pagination
La référence de la mission
La date de l'évaluation
« Le présent rapport ne peut être utilisé qu'intégralement et dans son contexte ».

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

3-2-Rédaction du rapport d'évaluation (suite) :

Le rapport de l'Expert Foncier doit être conçu pour permettre de traiter les éventuels problèmes à venir.

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-METHODES RETENUES:

4-1-Rappel des éléments composant le fonds agricole.

Rubriques	Inscription au registre des immobilisations	Composant du fonds agricole
Cheptel mort (matériel)	Oui	Oui
Cheptel vif (animaux de production et reproduction)	Oui	Oui
Stocks (avances en terre, animaux, produits phytosanitaires, récolte en stock, alimentation, semences...)	Oui	Oui
Fumures et arrière-fumures	Oui	Oui
Droit à Paiement Unique (DPU)	Oui	Oui
Droit à produire lait	Non	Non
Droit à produire betteraves sucrières	Non	Non

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-1-Rappel des éléments composant le fonds agricole (suite):

Rubriques	Inscription au registre des immobilisations	Composant du fonds agricole
Autres droits à produire (ex : féculerie, pomme de terre consommation...)	Éventuellement s'ils sont cessibles uniquement	Oui s'ils sont cessibles uniquement
Améliorations du fonds (1)	Oui	Oui
Droits d'entrée productions particulières	Oui	Oui
Parts sociales si elles sont cessibles	Oui	Oui

(1) Il s'agit de créances du bailleur sur le preneur en place en vertu des articles L.411-69 à L.411-74 inclus du Code Rural (améliorations foncières, améliorations du corps de ferme, créances en vertu de l'article L.411-74). Cette rubrique ne prend pas en compte les fumures et arrière-fumures listées avant.

13

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-1-Rappel des éléments composant le fonds agricole (suite):

Rubriques	Inscription au registre des immobilisations	Composant du fonds agricole
Une enseigne, des dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle.	Éventuellement	Oui
Pas de porte (en cas de bail cessible uniquement) (2)	Oui	Oui
Bail cessible	Éventuellement	Oui

(2) Versement sous forme d'indemnité d'immobilisation, d'argent justifié par les dispositions de l'article L.418-5 du Code Rural et les caractéristiques du bail cessible uniquement.

14

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-2-Méthodes à disposition.

Rubriques	Méthodes d'estimation
Cheptel mort (matériel)	Valeur vénale, valeur de remplacement, de transaction ou cote SIMO.
Cheptel vif (animaux de production et reproduction)	Valeur de remplacement, Méthode Alain LESUR de l'Union Nord.
Stocks (avances en terre, animaux, produits phytosanitaires, récolte en stock, alimentation, semences...)	Valeur marchande au jour de l'expertise ou d'un contrat éventuel.
Fumures et arrière-fumures	Méthode des Sièmes
Droit à Paiement Unique (DPU)	En tenant compte de la durée restante et de l'évolution de la «PAC».

15

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-2-Méthodes à disposition (suite):

Rubriques	Méthodes d'estimation
Améliorations du fonds (1)	Amélioration des sols : Méthode des Bilans et MBPR de l'Union Nord. Pour les améliorations foncières, améliorations du corps de ferme : factures amorties ou pas des travaux réalisés avec accord des propriétaires (respecter les articles du code rural L.411-69 et suivants du code rural).
Parts sociales si elles sont cessibles	Valeur à la date de l'expertise éventuellement corrigée, selon l'avis de l'expert, d'un abattement pour manque de liquidité.

16

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-2-Méthodes à disposition (suite):

Rubriques	Méthodes d'estimation
Autres droits à produire (ex : féculerie, pomme de terre consommation...)	VII (1) = Valeur achat s'il y en a une ou valeur obtenue par Méthode VEA et la Valeur Patrimoniale de l'exploitation. (2)
Droits d'entrée productions particulières	
Une enseigne, des dénominations, la clientèle, les brevets et autres droits de propriété industrielle.	
Pas de porte (en cas de bail cessible uniquement) (2)	

(1) VII = Valeurs Incorporées Immobilisées composant le fonds agricole.
(2) Tous ces éléments sont difficilement valorisables au vu de code rural (quota laitier, betteravier...) mais ils contribuent à la valorisation de l'exploitation.

17

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-2-Méthodes à disposition (suite):

Rubriques	Méthodes d'estimation
Bail cessible	Une valorisation du calcul de l'indemnité d'éviction ou par la VII (1), valeur obtenue par Méthode VEA et la Valeur Patrimoniale de l'exploitation. (2)

(1) VII = Valeurs Incorporées Immobilisées composant le fonds agricole.
(2) Tous ces éléments sont difficilement valorisables au vu de code rural (quota laitier, betteravier...) mais ils contribuent à la valorisation de l'exploitation.

18

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-3-Comment déterminer VII ?

La détermination de la VII s'obtient à partir de la méthode VEA mise en place par l'Union Nord des Experts Fonciers qui prend en compte deux valeurs :

- La Valeur Patrimoniale
- La Valeur de rendement.

Cette méthode donne une appréciation de la rentabilité économique de l'exploitation et donc de la valeur économique du fonds.

Cette méthode sera utilisée dans les cas où la recherche d'équité l'emporte sur l'aspect purement substantiel : regroupement d'exploitations ou entrée d'un associé, partage ou transmission familiale, divorce.

Dans d'autres cas, la préoccupation patrimoniale est prépondérante.

19

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-3-Comment déterminer VII ? (suite)

La Valeur Patrimoniale :

- ✓ Cheptel mort (Matériel) ;
- ✓ Installations à leur coût d'utilisation à leur valeur d'utilisation (Valeur à neuf – Vétusté) ;
- ✓ Cheptel vif (animaux de production et reproduction) ;
- ✓ Parts sociales, titres et assimilés, contrats affectés d'éventuels cautionnements à valeur historique ;
- ✓ Valeur patrimoniale des contrats de crédit bail ;
- ✓ Améliorations du fonds ;
- ✓ Droit à Paiement Uniques (DPU).

20

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-3-Comment déterminer VII ? (suite)

La valeur de Rendement :

Déterminée à partir de la moyenne des 3 à 5 derniers EBE corrigés et actualisés, dénommé **EBEc**.

EBEc comprend le "résultat d'exploitation" du "compte de résultat" du nouveau plan comptable auquel :

S'ajoutent:

- les amortissements
- les annuités de leasing

se retranchent les charges calculées suivantes :

- le revenu net du foncier en propriété déduction faite des taxes à la charge du preneur.
- la valeur du travail non rémunéré effectué par l'exploitant et sa famille.

21

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-3-Comment déterminer VII ? (suite)

Quelques corrections :

- Rectifications éventuelles,
- Prise en compte de l'inflation,
- Valeur du travail non rémunéré,

Le choix du taux de capitalisation : 5%

Calcul de la valeur de rentabilité

$$VR = EBEC \times \frac{[1 - (1+t)]^{-18}}{t}$$

Avec $t = 5\%$ nous avons $VR = EBEC \times 10.827603$

22

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-2-2-Comment déterminer VII ? (suite)

Prise en compte du risque (R) :

Étude du risque R selon trois critères :

r1 = Le risque lié aux moyens de production (facteurs internes à "entreprise).

r2 = le risque concernant la pérennité de l'exploitation :

r3 = Le risque concernant l'apparition probable de nouvelles conditions

Calcul du risque R :

$$R = (1 - r1) \times (1 - r2) \times (1 - r3)$$

Sachant que R est inférieur ou égal à 1

23

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission

4-3-Comment déterminer VII ? (suite)

La Valeur de l'Exploitation Agricole (VEA) résulte d'un dosage entre les deux estimations précédentes, généralement réparti ainsi :

$$VEA = (VP + (VR \times R)) / 2$$

Détermination de la valeur incorporelle immobilisée (VII) :

Il s'agit là de déterminer la valeur globale des immobilisations incorporelles difficilement valorisables individuellement par les méthodes dites « traditionnelles » et faisant partie du fonds agricole :

$$VII = VEA - VP$$

24

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission



4-2-3-Méthode par la marge brute :


« La méthode de la VEA paraît la méthode la plus opérationnelle pour estimer un fonds agricole standard. Cependant, cette méthode estime l'exploitation dans son ensemble et non une partie de l'exploitation. » La méthode par la marge brute semble pallier à ce problème.

25

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission



4-2-3-Méthode par la marge brute :

Pour cette méthode il faut déterminer la marge brute à retenir qui peut être reprise dans les barèmes d'évictions ou à partir des documents comptables de l'exploitant.

Un historique de 3 à 5 ans est nécessaire.

La valeur retenue doit être affinée par l'expert.

Une capitalisation par rapport à la durée nécessaire pour que l'exploitant puisse la retrouver. (3ans, 5ans ou 6ans suivant les régions).

A cette valeur, l'expert pourra apporter des majorations motivées dans certains cas particuliers .

26

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission



5-Document de travail pour l'expert:

Pour l'aider dans les opérations d'expertise, l'expert a sa disposition un document de collecte de données, non exhaustif, disponible également sous forme de tableau EXCEL.

[Annexe 1](#)

27

APDR 23/01/09

Le Fonds Agricole:

Bilan de la commission



Merci de votre attention...

28