

Fiche technique « Faire un diagnostic foncier de sa ferme »

Pourquoi faire un diagnostic foncier ?

Lors d'une reprise de la ferme, le diagnostic foncier permet d'évaluer la situation au moment de la transmission des terres et d'identifier les facteurs qui favoriseront ou compliqueront la reprise.

L'objectif de l'outil est d'établir un plan d'action priorisé pour sécuriser la transmission des parcelles clés.

Il peut être un support de dialogue entre les différentes parties - cédant, repreneur et membres de la famille - car il permet de se baser sur un outil visuel (cartographie des terres) et d'avoir une vue d'ensemble des risques et des opportunités au moment de la transmission des terres.

De quoi ai-je besoin pour faire un diagnostic ?

- La déclaration graphique des parcelles PAC : pour identifier les blocs prioritaires.
- Le plan parcellaire cadastral (disponible sur walonmap ou CADgis) : pour identifier le découpage des blocs PAC en parcelles.
- Le tableau de diagnostic foncier (voir ci-dessous)

ETAPE 1 → Compléter le tableau en commençant par les blocs les plus importants

- **Contrat d'occupation** : Propriété (P), Indivision familiale (IF), bail à ferme classique (B), bail de carrière (BC), emphytéose (E), commodat (C), contrat de culture (CC), mise à disposition sans contrat (MSC), échange d'occupation (E)
- **Situation** : Historique de la parcelle ; comment y ai-je eu accès ? Est-elle importante pour le projet du repreneur ?



- **Transmissibilité :**
 - **Niveau 1 : parcelle transmissible**
Parcelle sécurisée ou facilement transmissible (ex : donation intra-familiale)
 - **Niveau 2 : transmissibilité moyenne**
Parcelle nécessitant une action (ex : renégociation, donation, achat).
 - **Niveau 3 : faible ou non transmissible**
Parcelle présentant une forte incertitude au moment de la transmission, non transmissible.
- **Actions à entreprendre par le cédant**
 - Exemples : participer à la renégociation de baux, prendre de contact avec les propriétaires pour présenter le repreneur, discuter avec les enfants pour être transparent sur le processus de transmission dans la famille, se faire accompagner par un notaire, etc.
- **Actions à entreprendre par le repreneur**
 - Exemples : rencontrer les propriétaires et les informer de la reprise de la ferme, déposer une demande de soutien auprès de Terre-en-vue pour sécuriser une partie des terres,

ETAPE 2 → Définir un plan d'action : prioriser les actions à entreprendre avec des dates (échelle de temps)

ETAPE 3 → Éditer des cartes pour faciliter le dialogue entre parties prenantes (conjoint-e, membre de la famille, repreneur, etc.).

- Exemple : analyse de la répartition des propriétés : carte de répartition des parcelles selon les propriétaires.
- Exemple : analyse de la transmissibilité : carte d'identification des parcelles transmissibles, des parcelles à renégocier et des parcelles à risque ou potentiellement perdues.



Tableau du plan d'actions

| Priorité | Action | Responsable | Echéance : 0-6 mois | Echéance : 6-12 mois | Echéance : 1 - 3 ans | Ressources nécessaires |
|--------------|---------------------------|---|------------------------|-------------------------|-------------------------|---|
| <i>Haute</i> | <i>Renégocier le bail</i> | <i>Repreneur + cédant + notaire</i> | | X | | <i>Contrats et documents juridiques</i> |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |