

# Visite de ferme: LA liste

Cette check-list vous permettra de ne passer à côté d'aucun élément lors de vos visites d'exploitation ! Personnalisez-la, imprimez-la et vérifiez régulièrement que vous avez bien les informations pour chaque élément.

À lire sur feve.co → [Reprendre une exploitation agricole - comment bien mener les visites ?](#)

## A. Les lieux

- Obtenir le parcellaire
- Vérifier la possibilité d'accès (c'est-à-dire si les espaces sont accessibles à pied et en tracteur, si l'accès est toujours possible quelles que soient les intempéries) :
  - A toutes les parcelles de l'exploitation
  - Aux bâtiments
  - Demander s'il y a d'éventuelles servitudes de passage à un endroit de l'exploitation
- Identifier le système d'irrigation en place
  - Quel est le débit ? Est-il suffisant pour les cultures que l'on souhaite mettre en place ?
  - Où sont les accès à l'eau ?
  - Quels sont travaux à prévoir ? Leur coût ?
  - Quelle est l'utilisation annuelle moyenne de l'activité en place ?
  - Y a-t-il un système de repli en cas de réserves à sec ?
- Se visualiser les tâches quotidiennes de son activité dans le lieu
- Observer la végétation présente (arbres et haies) : essence et état
- Demander/observer le niveau/l'état de la biodiversité sur le site
- Se renseigner sur/observer les poches de gels et les endroits venteux
- Demander la pluviométrie moyenne
- Demander au cédant l'autorisation de prendre des photos

## B. Les terres

Les éléments suivants vous permettront d'estimer le bon état des sols de l'exploitation.

- Se renseigner sur les techniques agricoles utilisées :
  - La méthode de semis
  - La gestion des rotations culturales
  - Les techniques de gestion des adventices et des ravageurs
  - Les techniques éventuelles de restauration et régénération des sols

- Déterminer les parcelles labourables et les parcelles en prairie permanente
- Récupérer les rendements sur les parcelles principales
- Récupérer les analyses de sol ou les commander
- Effectuer un profil des terres (dans le cas de projet de grandes cultures et d'arboriculture)
- Récupérer les montants des fermages, s'il y en a

## C. Les bâtiments

- Pour chaque bâtiment (agricole et non agricole), récupérer les dimensions des bâtiments et les années de construction
- Vérifier que les bâtiments sont aux normes :
  - Accès à l'eau
  - Traitement des eaux usées
  - Électricité
- Récupérer des traces écrites des mises aux normes
- Estimer les travaux d'entretien à prévoir
  - Se renseigner sur les limitations de construction : que prévoit le PLU ?

## D. Outil de production et cheptel

- Avoir une bonne vision sur l'outil de production :
  - Listing précis de tout l'outil de production : petit et gros matériel
  - État actuel et entretien à prévoir
  - Quid du semi-immobilier : cuve à fioul, silos de stockage ?
- Obtenir les informations essentielles sur le cheptel :
  - Inventaire précis
  - État sanitaire et vaccinations
  - Historique du troupeau
  - Demander une expertise de la chambre d'agriculture
- Estimer les valeurs des cultures sur pied au moment de la vente

🐿 **Conseil du hérisson** : faites-vous aider d'un·e spécialiste (SAFER, Chambre, Adear, etc.)

## E. Contexte

- Quel est l'historique de la ferme ?
- Quelles sont relations des propriétaires avec les voisins, pouvoirs publics locaux, coopératives ?
- La ferme est-elle adhérente à une CUMA ?
- Quelles sont les raisons de la vente ?

- Quel est l'historique des productions et des cultures ?
- Quels sont les débouchés actuels de la ferme ?
- Y aura-t-il passation des débouchés de vente (clientèle existante...) ?
- Demander à voir les bilans d'exploitation
- Quel(s) sont les acteurs du territoire en charge de la ferme (récupérer les contacts de l'interlocuteur de la SAFER, de la chambre d'agriculture, de l'ADEAR...) ?

**Conseil du hérisson :** faites parler au maximum le ou la propriétaire et écoutez attentivement !

## **F**Prix

- Quel est le prix global ?
- Quel est le prix par parcelle et par bâtiment (agricole et non agricole) ?
- Qui a fixé le prix ?
- Y a-t-il d'autres personnes intéressées ?