

Dossier de travail — non validé

Dossier de travail — Ferme des Trois Champs — démonstration

Restitution au repreneur

Référence du dossier	DEMO-TC-2027
Version du rapport	v1
Date de génération	28/10/2026
Préparé par	Conseiller (fictif)
Scénario principal	Prix demandé

Cas entièrement fictif — démonstration

Exploitation, personnes, pièces, parcelles (géométries synthétiques) et montants sont inventés. Aucune donnée réelle de client.

Ce document organise des pièces et des hypothèses vérifiables. Il ne constitue ni une évaluation certaine de l'exploitation, ni un accord de financement, ni un avis juridique, fiscal ou social. Les décisions restent examinées par les professionnels compétents.

Cabinet fictif — contact@exemple.test

Sommaire

- Synthèse
- Périmètre de reprise
- Pièces et qualité des données
- Parcellaire et baux
- Historique et retraitements
- Actifs, stocks et dettes
- Plan de financement
-  ch ancier des emprunts
- Trésorerie mensuelle
- Scénarios et sensibilités
- Points à vérifier
- Annexe — sources et conventions

1. Synthèse

Besoins de financement 400 000 à	Ressources confirmées 400 000 �	écart du plan certain 0 à Plan �quilibr�
EBE prévisionnel (définition du modèle) 65 040 à	Trésorerie minimale 47 955 à (2028-06)	Couverture du service de la dette 1,52 Ratio d'examen des hypothèses, pas un verdict bancaire

Principaux points à vérifier

- [  vérifier] Aide « Aides PAC du repreneur (estimation à documenter) » déclarée, non documentée : les aides du cédant ne sont pas présumées transférées.
- [  vérifier] Bail rural B-01 arrive à échéance dans les 24 mois suivant la reprise : une date de fin ne prouve ni la possibilité de transférer le bail ni celle d'en sortir.
- [Information] 3 charge(s) de structure réparties par douzièmes : hypothèse à confirmer selon le calendrier réel.
- [Information] Prêt matériel de la cédante (2019) (capital restant 41 000 à) : dette du cédant non reprise, exclue du plan du repreneur. Vérifier son traitement dans l'acte.
- [Information] Contrat de collecte (Coopérative fictive des Plaines) : transfert non présumé.
- [Information] Assurance récoltes (Assureur fictif) : transfert non présumé.

2. Périmètre de reprise

Nature : Reprise d’actifs et d’activité (modèle couvert). Famille de production : Grandes cultures. Commune : Saint-Fictif-en-Beauce (commune fictive).

Rôle	Partie		
Cédant	Jeanne Lemoine (personne fictive)		
Repreneur	Hugo Marchal (personne fictive)		
Partenaire	Banque fictive du Val		

Catégorie	�l�ment	Traitement	Précision
Matériel	Matériel de culture (inventaire du 15/09/2026)	Repris	
Bâtiments	Hangar de stockage de 600 m�	Repris	
Foncier	12 ha en propriété de la cédante (parcelles ZB 14 et ZB 15)	Repris	Vente par acte notarié distinct.
Foncier	88 ha loués (baux B-01 et B-02)	� préciser	Accord des bailleurs à obtenir ; transfert non présumé.
Stocks	Approvisionnements en stock	Repris	En sus du prix, selon inventaire contradictoire.
Dettes	Emprunts en cours de la cédante	Exclu	Sold�s par la cédante à la cession.
Aides	Aides PAC de la cédante	Exclu	Le repreneur dépose sa propre demande.

Dettes, contrats et aides ne sont pas présumés transférés.

3. Pièces et qualité des données

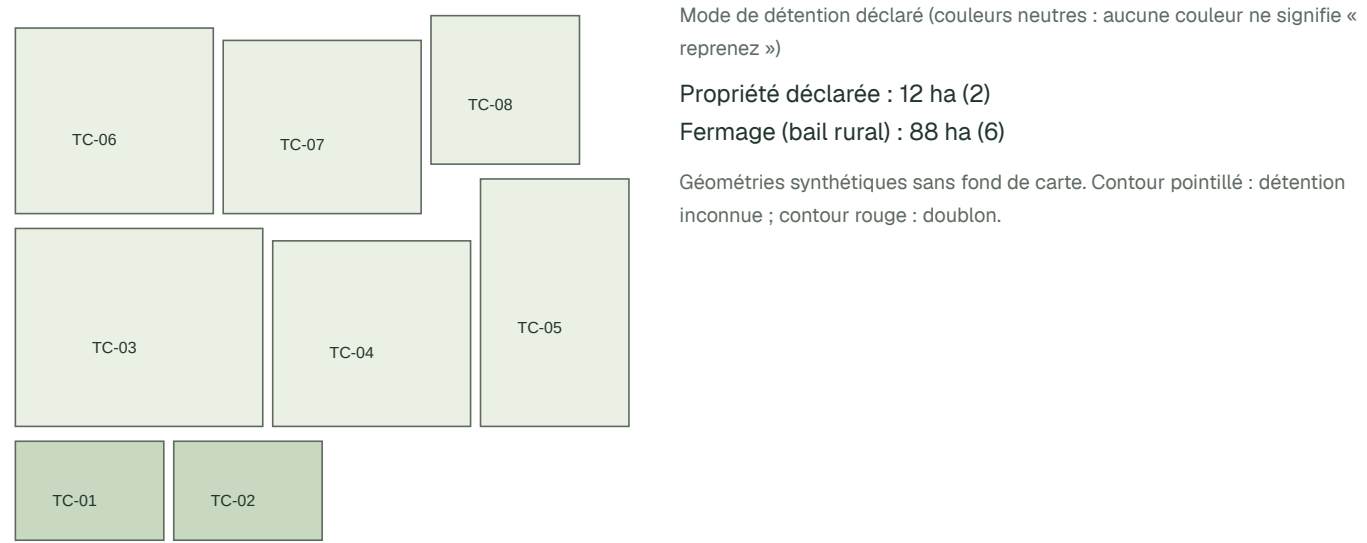
10 pièce(s) reçue(s) sur 12 attendue(s) ; 0 pièce(s) obligatoire(s) manquante(s).

Pièce attendue	Obligatoire	Statut
Comptes annuels des trois derniers exercices (bilan et compte de résultat)	Oui	Confirmée
Export comptable ou balance par poste (CSV)	Non	Confirmée
Dernière déclaration PAC du cédant (relevé parcellaire)	Oui	Reçue
Projet de protocole ou de compromis de cession	Oui	à vérifier
Baux ruraux, avenants et accords des bailleurs le cas échéant	Oui	Reçue
Titres de propriété et extraits cadastraux	Oui	Reçue
Inventaire du matériel avec factures ou cartes grises	Oui	Confirmée
Inventaire des stocks à la date de reprise	Oui	à vérifier
Descriptif des bâtiments et diagnostics disponibles	Non	Manquante
Notifications d'aides et engagements en cours	Non	Non applicable
Tableau des emprunts en cours du cédant	Oui	Reçue
Offres ou simulations de prêt du repreneur	Non	Reçue
Devis des investissements prévus	Non	Non applicable
Contrats en cours (coopérative, négoce, assurance, entretien)	Non	Manquante

Les pièces elles-mêmes ne sont pas jointes à ce rapport.

4. Parcellaire et baux

8 parcelle(s) distincte(s). Surface déclarée : 100 ha ; surface calculée sur géométrie : 100,07 ha. Les cartes ouvertes ne prouvent ni propriété ni transférabilité ; une date de fin de bail ne prouve ni la possibilité de transférer le bail ni celle d'en sortir.



Parcelles							
Parcelle	Cadastre	D�cl. (ha)	Calc. (ha)	Détention	Statut	Bail	Contr�les
TC-01	ZB 14	6	6	Propriété d�clar�e	D�clar�	—	—
TC-02	ZB 15	6	6	Propriété d�clar�e	D�clar�	—	—
TC-03	ZC 3	20	20,01	Fermage (bail rural)	Confirm�	Bail rural B-01	—
TC-04	ZC 4	15	15,01	Fermage (bail rural)	Confirm�	Bail rural B-01	—
TC-05	ZC 7	15	15,01	Fermage (bail rural)	Confirm�	Bail rural B-01	—
TC-06	ZD 1	15	15,01	Fermage (bail rural)	D�clar�	Bail rural B-02	—
TC-07	ZD 2	14	14,01	Fermage (bail rural)	Déclaré	Bail rural B-02	—
TC-08	ZD 5	9	9,01	Fermage (bail rural)	Déclaré	Bail rural B-02	—

Baux						
Bail	Bailleur	�ch�ance	Loyer annuel	Surface (ha)	Pièce	Notes
Bail rural B-01	GFA fictif des Mesnils	10/11/2028	6 200 �	50	Reçue	Cession du bail soumise aux règles applicables et à l'examen d'un professionnel : non présumée.
Bail rural B-02	Bailleur fictif (indivision B.)	10/11/2030	4 600 �	38	Reçue	Avenant de hausse au renouvellement.

5. Historique et retraitements

Convention de signe source : Montants en valeur absolue (nature indiquée par la colonne nature_flux). Mapping des postes : confirmé.

Exercice 2023 (01/01/2023 – 31/12/2023, 12 mois)

Poste	Original	Retraitements	Retra��
Ventes de production (produit)	152 300 à	0 à	152 300 à
Production stockée (variation des stocks) (produit)	-4 200 à	0 à	-4 200 à
Aides et subventions d'exploitation (produit)	24 100 à	0 à	24 100 à
Achats d'approvisionnements (semences, engrais, phytosanitaires) (charge)	56 800 à	0 à	56 800 à
Autres achats et charges externes (charge)	31 200 à	0 à	31 200 à
Fermages et loyers (charge)	10 500 à	0 à	10 500 à
Impôts et taxes (charge)	1 900 à	0 à	1 900 à
Cotisations sociales de l'exploitant (charge)	11 400 à	0 à	11 400 à
Dotations aux amortissements (charge)	18 600 à	0 à	18 600 à
Charges financières (charge)	3 100 à	0 à	3 100 à

Indicateurs 2023

Indicateur	Original	Retra��	Statut
Produits d'exploitation	172 200 à	172 200 à	Calculé
EBE (définition Relevagri v1)	60 400 à	60 400 à	Calculé
Résultat d'exploitation	41 800 à	41 800 à	Calculé
Résultat courant	38 700 à	38 700 à	Calculé
Résultat de l'exercice (avant impôt sur les bénéfices)	38 700 à	38 700 à	Calculé

Rapprochement : résultat original 38 700 à + effet des retraitements 0   = 38 700   ( quilibr ).

Exercice 2024 (01/01/2024 – 31/12/2024, 12 mois)

Poste	Original	Retraitements	Retra��
Ventes de production (produit)	128 900 à	0 à	128 900 à
Production stockée (variation des stocks) (produit)	3 100 à	0 à	3 100 à
Aides et subventions d'exploitation (produit)	23 800 à	0 à	23 800 à
Achats d'approvisionnements (semences, engrais, phytosanitaires) (charge)	54 200 à	0 à	54 200 à
Autres achats et charges externes (charge)	30 400 à	0 à	30 400 à
Fermages et loyers (charge)	10 650 à	0 à	10 650 à
Impôts et taxes (charge)	1 950 à	0 à	1 950 à
Cotisations sociales de l'exploitant (charge)	10 900 à	0 à	10 900 à
Dotations aux amortissements (charge)	17 900 à	0 à	17 900 à
Charges financières (charge)	2 600 à	0 à	2 600 à
Charges exceptionnelles (charge)	12 000 à	-12 000 à	0 à

Indicateurs 2024

Indicateur	Original	Retraitt�	Statut
Produits d'exploitation	155 800 à	155 800 à	Calculé
EBE (définition Relevagri v1)	47 700 à	47 700 à	Calculé
Résultat d'exploitation	29 800 à	29 800 à	Calculé
Résultat courant	27 200 à	27 200 à	Calculé
Résultat de l'exercice (avant impôt sur les bénéfices)	15 200 à	27 200 à	Calculé

Rapprochement : résultat original 15 200 à + effet des retraitements 12 000   = 27 200   ( quilibr ).

Exercice 2025 (01/01/2025 – 31/12/2025, 12 mois)

Poste	Original	Retraitements	Retraitt�
Ventes de production (produit)	141 600 à	0 à	141 600 à
Production stockée (variation des stocks) (produit)	1 200 à	0 à	1 200 à
Aides et subventions d'exploitation (produit)	23 500 à	0 à	23 500 à
Achats d'approvisionnements (semences, engrais, phytosanitaires) (charge)	55 900 à	0 à	55 900 à
Autres achats et charges externes (charge)	31 800 à	0 à	31 800 à
Fermages et loyers (charge)	10 800 à	1 200 à	12 000 à
Impôts et taxes (charge)	1 950 à	0 à	1 950 à
Cotisations sociales de l'exploitant (charge)	11 600 à	0 à	11 600 à
Dotations aux amortissements (charge)	17 200 à	0 à	17 200 à
Charges financières (charge)	2 100 à	-2 100 à	0 à

Indicateurs 2025

Indicateur	Original	Retraitt�	Statut
Produits d'exploitation	166 300 à	166 300 à	Calculé
EBE (définition Relevagri v1)	54 250 à	53 050 à	Calculé
Résultat d'exploitation	37 050 à	35 850 à	Calculé
Résultat courant	34 950 à	35 850 à	Calculé
Résultat de l'exercice (avant impôt sur les bénéfices)	34 950 à	35 850 à	Calculé

Rapprochement : résultat original 34 950 à + effet des retraitements 900   = 35 850   ( quilibr ).

Retraitements justifiés

Exercice	Poste	Montant	Récurrent	Justification	Auteur, date
2024	Charges exceptionnelles	-12 000 à	Non	Réparation de toiture après l'orage de juin 2024, non récurrente (facture jointe).	Conseiller (fictif), 20/10/2026
2025	Fermages et loyers	1 200 à	Oui	Hausse du fermage prévue au renouvellement du bail B-02 (avenant transmis).	Conseiller (fictif), 20/10/2026
2025	Charges financières	-2 100 à	Oui	Intérêts des emprunts de la cédante, non repris : la dette est sold�e à la cession.	Conseiller (fictif), 20/10/2026

6. Actifs, stocks et dettes

Actif	�tat document�	Valeur comptable	Estimation pro.	Retenu
Tracteur 140 ch (2017)	Bon �tat, 6 200 h, entretien suivi	48 000 à	62 000 à	60 000 à
Moissonneuse-batteuse (2012)	�tat moyen, 2 900 h moteur	30 000 à	55 000 à	52 000 à
Semoir 4 m (2019)	Bon �tat	14 000 à	18 000 à	18 000 à
Pulvérisateur 24 m (2016)	Contrôle technique à jour	9 000 à	15 000 à	15 000 à
Matériel de travail du sol	Usure normale	8 000 à	15 000 à	35 000 à
Hangar de stockage 600 m� (1998)	Diagnostics non transmis	22 000 à	55 000 à	60 000 à
12 ha de terres en propriété (ZB 14, ZB 15)	Terres libres à la vente	Non renseigné	Non renseigné	90 000 à
Total		131 000 à	220 000 à	330 000 à

Prix de reprise du scénario principal : 330 000 à. Prix demandé, valeurs comptables, estimations et montant retenu sont présentés séparément, sans désigner l'un comme « juste ».

Repère foncier (fictif)
Fourchette : 66 000 à – 114 000 à (valeur centrale 84 000 à).
Repère 2025, Petite région agricole fictive, Terres labourables (terres libres). Une référence en à/ha n'est pas une expertise parcellaire. Facteurs non traités : qualité agronomique, accès et forme des parcelles, droits et servitudes, situation locative.

Stocks

Stock	Quantité	Valeur	Inclusion
Engrais azotés	40 t	16 000 à	En sus du prix
Semences certifiées blé	6 t	6 000 à	En sus du prix

Dettes existantes du cédant

Dette	Capital restant	Reprise	Note
Prêt matériel de la cédante (2019)	41 000 à	Non	Soldé par la cédante sur le prix de cession.

7. Plan de financement

Prix demandé — Plan  quilibr 

Besoin	Nature	Statut	Montant
Prix demandé par le cédant (protocole v1)	Prix des actifs et éléments repris	Déclaré	330 000 �
Approvisionnements en stock (inventaire)	Stocks repris (hors prix)	Déclaré	22 000 �
Frais d'acquisition (notaire pour le foncier, conseil)	Frais d'acquisition et de dossier	Hypothèse	12 000 �
Trésorerie de départ	Trésorerie de départ	Hypothèse	36 000 �
Total des besoins			400 000 à

Ressource	Certitude	Statut	Versement	Montant
Apport du repreneur	Confirmée	Déclaré	01/07/2027	100 000 �
Prêt bancaire principal	Confirmée	Hypothèse	Non renseigné	300 000 à
Ressources confirmées				400 000 �

 cart du plan certain (ressources confirmées – besoins) : 0 à.

Hypothèse de négociation — Plan  quilibr 

Besoin	Nature	Statut	Montant
Hypothèse de négociation (conseil du repreneur)	Prix des actifs et éléments repris	Hypothèse	300 000 �
Approvisionnements en stock (inventaire)	Stocks repris (hors prix)	Déclaré	22 000 �
Frais d'acquisition (notaire pour le foncier, conseil)	Frais d'acquisition et de dossier	Hypothèse	12 000 �
Trésorerie de départ	Trésorerie de départ	Hypothèse	36 000 �
Total des besoins			370 000 à

Ressource	Certitude	Statut	Versement	Montant
Apport du repreneur	Confirmée	Déclaré	01/07/2027	100 000 �
Prêt bancaire principal	Confirmée	Hypothèse	Non renseigné	270 000 à
Ressources confirmées				370 000 �

 cart du plan certain (ressources confirmées – besoins) : 0 à.

Dégradé prix et rendements — Plan  quilibr 

Besoin	Nature	Statut	Montant
Prix demandé par le cédant (protocole v1)	Prix des actifs et éléments repris	Déclaré	330 000 �
Approvisionnements en stock (inventaire)	Stocks repris (hors prix)	Déclaré	22 000 �
Frais d'acquisition (notaire pour le foncier, conseil)	Frais d'acquisition et de dossier	Hypothèse	12 000 �
Trésorerie de départ	Trésorerie de départ	Hypothèse	36 000 �
Total des besoins			400 000 à

Ressource	Certitude	Statut	Versement	Montant
Apport du repreneur	Confirmée	Déclaré	01/07/2027	100 000 �
Prêt bancaire principal	Confirmée	Hypothèse	Non renseigné	300 000 à
Ressources confirmées				400 000 �

 cart du plan certain (ressources confirmées – besoins) : 0 à.

Aucune ressource d'équilibrage n'est créée automatiquement.

8.  ch ancier des emprunts

Prix demandé — Prêt bancaire principal

Capital 300 000 à ; taux 4 % (taux annuel nominal) ; 15 échéances (annuelle) de 26 982,33 à hors assurance. Intérêts totaux 104 734,95 à, assurance 0,00 à, frais 0,00 à. Synthèse par année civile.

Année	Intérêts	Capital	Assurance	Capital restant d�
2028	12 000,00 à	14 982,33 à	0,00 à	285 017,67 à
2029	11 400,71 à	15 581,62 à	0,00 à	269 436,05 à
2030	10 777,44 à	16 204,89 à	0,00 à	253 231,16 à
2031	10 129,25 à	16 853,08 à	0,00 à	236 378,08 à
2032	9 455,12 à	17 527,21 à	0,00 à	218 850,87 à
2033	8 754,03 à	18 228,30 à	0,00 à	200 622,57 à
2034	8 024,90 à	18 957,43 à	0,00 à	181 665,14 à
2035	7 266,61 à	19 715,72 à	0,00 à	161 949,42 à
2036	6 477,98 à	20 504,35 à	0,00 à	141 445,07 à
2037	5 657,80 à	21 324,53 à	0,00 à	120 120,54 à
2038	4 804,82 à	22 177,51 à	0,00 à	97 943,03 à
2039	3 917,72 à	23 064,61 à	0,00 à	74 878,42 à
2040	2 995,14 à	23 987,19 à	0,00 à	50 891,23 à
2041	2 035,65 à	24 946,68 à	0,00 à	25 944,55 à
2042	1 037,78 à	25 944,55 à	0,00 à	0,00 à
Total	104 734,95 à	300 000,00 à	0,00 à	

Hypothèse de négociation — Prêt bancaire principal

Capital 270 000 à ; taux 4 % (taux annuel nominal) ; 15 échéances (annuelle) de 24 284,10 à hors assurance. Intérêts totaux 94 261,44 à, assurance 0,00 à, frais 0,00 à. Synthèse par année civile.

Année	Intérêts	Capital	Assurance	Capital restant d�
2028	10 800,00 à	13 484,10 à	0,00 à	256 515,90 à
2029	10 260,64 à	14 023,46 à	0,00 à	242 492,44 à
2030	9 699,70 à	14 584,40 à	0,00 à	227 908,04 à
2031	9 116,32 à	15 167,78 à	0,00 à	212 740,26 à
2032	8 509,61 à	15 774,49 à	0,00 à	196 965,77 à
2033	7 878,63 à	16 405,47 à	0,00 à	180 560,30 à
2034	7 222,41 à	17 061,69 à	0,00 à	163 498,61 à
2035	6 539,94 à	17 744,16 à	0,00 à	145 754,45 à
2036	5 830,18 à	18 453,92 à	0,00 à	127 300,53 à
2037	5 092,02 à	19 192,08 à	0,00 à	108 108,45 à
2038	4 324,34 à	19 959,76 à	0,00 à	88 148,69 à
2039	3 525,95 à	20 758,15 à	0,00 à	67 390,54 à
2040	2 695,62 à	21 588,48 à	0,00 à	45 802,06 à
2041	1 832,08 à	22 452,02 à	0,00 à	23 350,04 à
2042	934,00 à	23 350,04 à	0,00 à	0,00 à
Total	94 261,44 à	270 000,00 à	0,00 à	

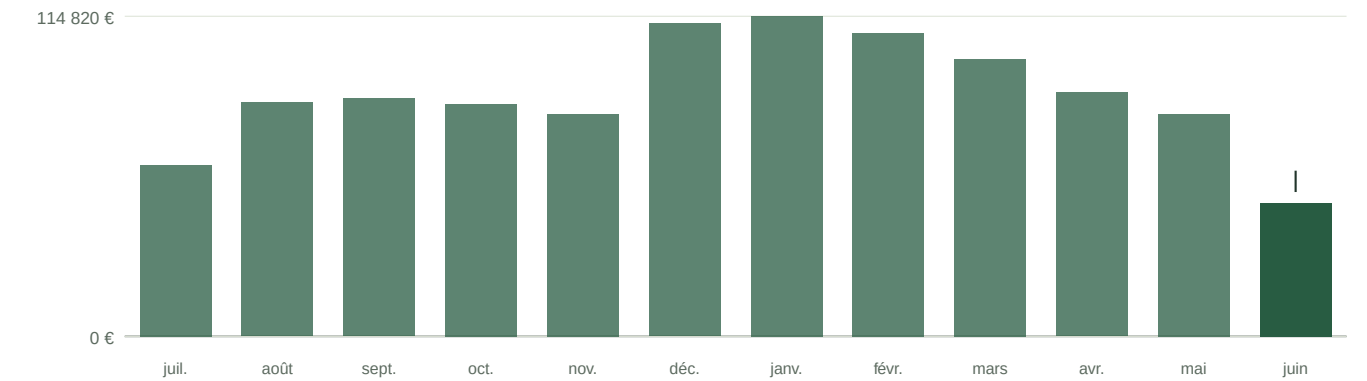
Dégradé prix et rendements — Prêt bancaire principal

Capital 300 000 à ; taux 4 % (taux annuel nominal) ; 15 échéances (annuelle) de 26 982,33 à hors assurance. Intérêts totaux 104 734,95 à, assurance 0,00 à, frais 0,00 à. Synthèse par année civile.

Année	Intérêts	Capital	Assurance	Capital restant d�
2028	12 000,00 à	14 982,33 à	0,00 à	285 017,67 à
2029	11 400,71 à	15 581,62 à	0,00 à	269 436,05 à
2030	10 777,44 à	16 204,89 à	0,00 à	253 231,16 à
2031	10 129,25 à	16 853,08 à	0,00 à	236 378,08 à
2032	9 455,12 à	17 527,21 à	0,00 à	218 850,87 à
2033	8 754,03 à	18 228,30 à	0,00 à	200 622,57 à
2034	8 024,90 à	18 957,43 à	0,00 à	181 665,14 à
2035	7 266,61 à	19 715,72 à	0,00 à	161 949,42 à
2036	6 477,98 à	20 504,35 à	0,00 à	141 445,07 à
2037	5 657,80 à	21 324,53 à	0,00 à	120 120,54 à
2038	4 804,82 à	22 177,51 à	0,00 à	97 943,03 à
2039	3 917,72 à	23 064,61 à	0,00 à	74 878,42 à
2040	2 995,14 à	23 987,19 à	0,00 à	50 891,23 à
2041	2 035,65 à	24 946,68 à	0,00 à	25 944,55 à
2042	1 037,78 à	25 944,55 à	0,00 à	0,00 à
Total	104 734,95 à	300 000,00 à	0,00 à	

9. Trésorerie mensuelle

Prix demandé



Trésorerie de fin de mois. Minimum : 47 955 à en juin 2028 (barre accentuée). Barres rouges : mois négatifs. Tableau détaillé ci-dessous.

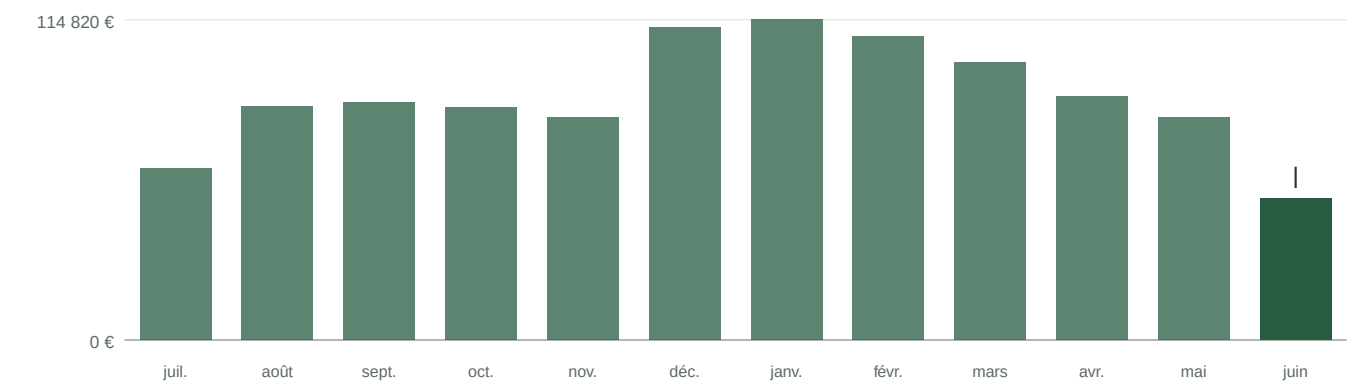
Mois	Initiale	Encaissements	Décaissements	Finale
juil. 2027	0 �	430 245 �	368 800 �	61 445 �
août 2027	61 445 à	30 245 à	7 765 à	83 925 à
sept. 2027	83 925 à	15 122 à	13 693 à	85 354 à
oct. 2027	85 354 �	15 122 à	17 132 à	83 344 à
nov. 2027	83 344 �	15 122 à	18 564 à	79 902 à
déc. 2027	79 902 �	37 122 à	4 800 à	112 224 à
janv. 2028	112 224 �	15 122 à	12 527 à	114 820 à
févr. 2028	114 820 �	7 561 �	13 694 �	108 688 à
mars 2028	108 688 à	7 561 à	16 658 à	99 591 à
avr. 2028	99 591 �	1 604 à	13 694 à	87 502 à
mai 2028	87 502 à	0 à	7 765 à	79 737 à
juin 2028	79 737 �	0 à	31 782 à	47 955 à

Compte de résultat prévisionnel — année type (HT) — Prix demandé

Ligne	Montant	Formule
Produit des cultures (ventes HT)	143 340 �	Somme : surface à rendement à prix
Charges opérationnelles	53 900 à	Somme : surface à charges opérationnelles par ha
Marge brute des cultures	89 440 à	Ventes – charges opérationnelles (hors aides)
Aides retenues (déclarées ou confirmées)	22 000 �	Aides potentielles exclues
Charges de structure (hors amortissements et frais financiers)	46 400 à	
EBE prévisionnel (définition du modèle)	65 040 à	Ventes + aides retenues – charges opérationnelles – charges de structure
Dotations aux amortissements (sans décaissement)	28 714 à	Somme : base amortissable / durée (linéaire)
Intérêts des emprunts (12 premiers mois)	12 000 à	
Assurance emprunteur (12 premiers mois)	0 à	
Résultat courant prévisionnel avant impôt	24 326 à	EBE – dotations – intérêts – assurance
Capital remboursé (12 premiers mois) — sortie de trésorerie, pas une charge	14 982 à	
Prélèvements privés prévus	24 000 à	

Couverture du service de la dette : 1,52. Numérateur : EBE prévisionnel – prélèvements privés (12 premiers mois). Dénominateur : capital + intérêts + assurance des échéances dues sur les 12 premiers mois. Aucun seuil n'est un verdict bancaire.

Hypothèse de négociation



Trésorerie de fin de mois. Minimum : 50 653 à en juin 2028 (barre accentuée). Barres rouges : mois négatifs. Tableau détaillé ci-dessous.

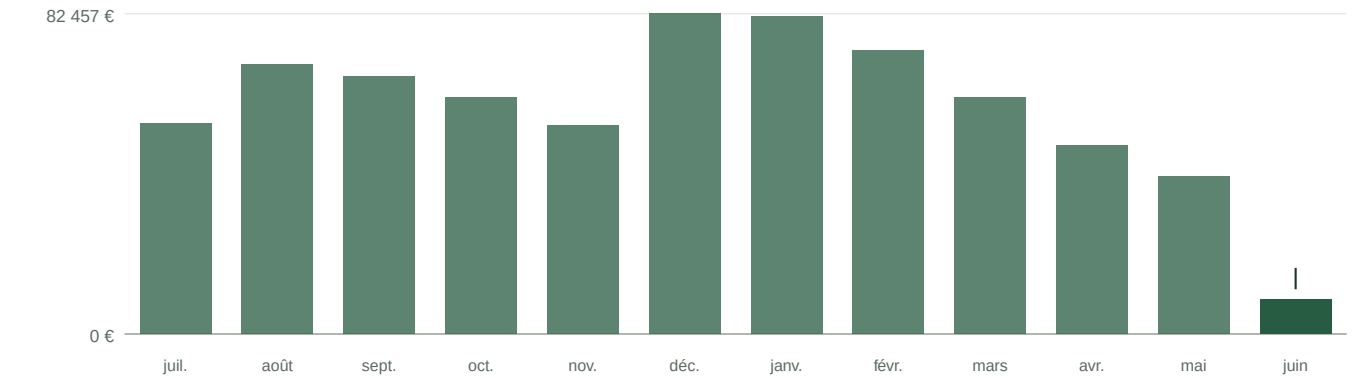
Mois	Initiale	Encaissements	Décaissements	Finale
juil. 2027	0 �	400 245 �	338 800 �	61 445 �
août 2027	61 445 à	30 245 à	7 765 à	83 925 à
sept. 2027	83 925 à	15 122 à	13 693 à	85 354 à
oct. 2027	85 354 �	15 122 à	17 132 à	83 344 à
nov. 2027	83 344 �	15 122 à	18 564 à	79 902 à
déc. 2027	79 902 �	37 122 à	4 800 à	112 224 à
janv. 2028	112 224 �	15 122 à	12 527 à	114 820 à
�vr. 2028	114 820 �	7 561 �	13 694 �	108 688 à
mars 2028	108 688 à	7 561 à	16 658 à	99 591 à
avr. 2028	99 591 �	1 604 à	13 694 à	87 502 à
mai 2028	87 502 à	0 à	7 765 à	79 737 à
juin 2028	79 737 �	0 à	29 084 à	50 653 à

Compte de résultat prévisionnel — année type (HT) — Hypothèse de négociation

Ligne	Montant	Formule
Produit des cultures (ventes HT)	143 340 �	Somme : surface à rendement à prix
Charges opérationnelles	53 900 à	Somme : surface à charges opérationnelles par ha
Marge brute des cultures	89 440 à	Ventes – charges opérationnelles (hors aides)
Aides retenues (déclarées ou confirmées)	22 000 �	Aides potentielles exclues
Charges de structure (hors amortissements et frais financiers)	46 400 à	
EBE prévisionnel (définition du modèle)	65 040 à	Ventes + aides retenues – charges opérationnelles – charges de structure
Dotations aux amortissements (sans décaissement)	25 357 à	Somme : base amortissable / durée (linéaire)
Intérêts des emprunts (12 premiers mois)	10 800 à	
Assurance emprunteur (12 premiers mois)	0 à	
Résultat courant prévisionnel avant impôt	28 883 à	EBE – dotations – intérêts – assurance
Capital remboursé (12 premiers mois) — sortie de trésorerie, pas une charge	13 484 à	
Prélèvements privés prévus	24 000 à	

Couverture du service de la dette : 1,69. Numérateur : EBE prévisionnel – prélèvements privés (12 premiers mois). Dénominateur : capital + intérêts + assurance des échéances dues sur les 12 premiers mois. Aucun seuil n'est un verdict bancaire.

Dégradé prix et rendements



Tr sor rie de fin de mois. Minimum : 8 772 à en juin 2028 (barre accentuée). Barres rouges : mois négatifs. Tableau détaillé ci-dessous.

Mois	Initiale	Encaissements	Décaissements	Finale
juil. 2027	0 �	423 137 �	368 800 �	54 337 �
août 2027	54 337 à	23 137 à	8 061 à	69 414 à
sept. 2027	69 414 à	11 569 à	14 583 à	66 399 à
oct. 2027	66 399 �	11 569 à	16 988 à	60 980 à
nov. 2027	60 980 �	11 569 à	18 861 à	53 688 à
déc. 2027	53 688 �	33 569 à	4 800 à	82 457 à
janv. 2028	82 457 �	11 970 à	12 561 à	81 866 à
févr. 2028	81 866 �	5 784 �	14 583 �	73 067 à
mars 2028	73 067 à	5 784 à	17 844 à	61 008 à
avr. 2028	61 008 �	2 190 à	14 583 à	48 615 à
mai 2028	48 615 à	0 à	8 061 à	40 554 à
juin 2028	40 554 �	0 à	31 782 à	8 772 à

Compte de résultat prévisionnel — année type (HT) — Dégradé prix et rendements

Ligne	Montant	Formule
Produit des cultures (ventes HT)	109 655 €	Somme : surface × rendement × prix
Charges opérationnelles	59 290 €	Somme : surface × charges opérationnelles par ha
Marge brute des cultures	50 365 €	Ventes – charges opérationnelles (hors aides)
Aides retenues (déclarées ou confirmées)	22 000 €	Aides potentielles exclues
Charges de structure (hors amortissements et frais financiers)	46 400 €	
EBE prévisionnel (définition du modèle)	25 965 €	Ventes + aides retenues – charges opérationnelles – charges de structure
Dotations aux amortissements (sans décaissement)	28 714 €	Somme : base amortissable / durée (linéaire)
Intérêts des emprunts (12 premiers mois)	12 000 €	
Assurance emprunteur (12 premiers mois)	0 €	
Résultat courant prévisionnel avant impôt	-14 749 €	EBE – dotations – intérêts – assurance
Capital remboursé (12 premiers mois) — sortie de trésorerie, pas une charge	14 982 €	
Prélèvements privés prévus	24 000 €	

Couverture du service de la dette : 0,07. Numérateur : EBE prévisionnel – prélèvements privés (12 premiers mois). Dénominateur : capital + intérêts + assurance des échéances dues sur les 12 premiers mois. Aucun seuil n'est un verdict bancaire.

10. Scénarios et sensibilités

Résultats clés par scénario			
Indicateur	Prix demandé	Hypothèse de négociation	Dégradé prix et rendements
Besoins de financement	400 000 à	370 000 à	400 000 à
�cart du plan certain	0 �	0 à	0 à
Produit des cultures	143 340 à	143 340 à	109 655 à
EBE prévisionnel (définition du modèle)	65 040 à	65 040 à	25 965 à
Résultat courant prévisionnel	24 326 �	28 883 à	-14 749 à
Trésorerie minimale	47 955 à	50 653 à	8 772 à
Mois de trésorerie négative	0	0	0
Service de la dette (12 mois)	26 982 à	24 284 à	26 982 à
Couverture du service de la dette	1,52	1,69	0,07

Hypothèses différentes uniquement			
Hypothèse	Prix demandé	Hypothèse de négociation	Dégradé prix et rendements
Besoin — Prix demandé par le cédant (protocole v1)	330 000 à	300 000 à	(identique au premier)
Ressource — Prêt bancaire principal	300 000 à (confirmée)	270 000 � (confirmée)	(identique au premier)
Prêt bancaire principal — capital	300 000 à	270 000 à	(identique au premier)
Variation des prix de vente	0 %	(identique au premier)	-10 %
Variation des rendements	0 %	(identique au premier)	-15 %
Variation des charges opérationnelles	0 %	(identique au premier)	10 %

Sensibilités du scénario principal — une seule variable modifiée à la fois				
Variation	Prix de vente : EBE	Trésorerie min.	Charges opérationnelles : EBE	Trésorerie min.
-20 %	36 372 à	19 287 à	75 820 à	58 950 à
-10 %	50 706 à	33 621 à	70 430 à	53 452 à
0 %	65 040 à	47 955 à	65 040 à	47 955 à
+10 %	79 374 à	62 289 à	59 650 à	42 457 à
+20 %	93 708 à	67 494 à	54 260 à	36 959 à

Référence statistique (fictive)

Produit des cultures par hectare : dossier 1 416 à/ha ; groupe 1 390 à/ha (moyenne pondérée).

Charges opérationnelles par hectare : dossier 559 à/ha ; groupe 560 à/ha (moyenne pondérée).

Fermage par hectare loué : dossier 136 à/ha ; groupe 135 à/ha (moyenne pondérée).

 cart à une statistique de groupe : ce n'est ni un classement, ni un percentile, ni une appréciation de la ferme.

Référence fictive de démonstration : aucune donnée Agreste réelle n'est affichée.

11. Points à vérifier

Niveau	Constat	Action utile
� vérifier	Aide « Aides PAC du repreneur (estimation à documenter) » déclarée, non documentée : les aides du cédant ne sont pas présumées transférées.	Joindre la notification ou la simulation correspondante.
� vérifier	Bail rural B-01 arrive à �ch�eance dans les 24 mois suivant la reprise : une date de fin ne prouve ni la possibilité de transférer le bail ni celle d'en sortir.	
Information	3 charge(s) de structure réparties par douzièmes : hypothèse à confirmer selon le calendrier réel.	
Information	Prêt matériel de la cédante (2019) (capital restant 41 000 à) : dette du cédant non reprise, exclue du plan du repreneur. Vérifier son traitement dans l'acte.	
Information	Contrat de collecte (Coopérative fictive des Plaines) : transfert non présumé.	
Information	Assurance récoltes (Assureur fictif) : transfert non présumé.	

12. Annexe — sources et conventions

- Comptes et pièces du dossier : 9 pièce(s) référencée(s) ; données privées transmises par les parties, non publiques.
- Référence statistique : Référence fictive de démonstration (structure inspirée des indicateurs agrégés RICA) — 2024, Centre-Val de Loire, 15 — Céréales et oléoprotéagineux, effectif 42.
- Repère foncier : Repère 2025, Petite région agricole fictive, Terres labourables (terres libres). Une référence en à/ha n'est pas une expertise parcellaire. Facteurs non traités : qualité agronomique, accès et forme des parcelles, droits et servitudes, situation locative. Repère fictif de démonstration.

Conventions de calcul

- Périmètre du modèle : grandes-cultures-reprise-actifs-v1 (grandes cultures, reprise d'actifs et d'activité). Une cession de parts sociales n'est pas simulée.
- Montants en euros ; entiers en centimes, arrondi commercial au centime (ROUND_HALF_UP). Comptes de résultat en HT.
- Convention de signe des comptes source : Montants en valeur absolue (nature indiquée par la colonne nature_flux). La nature produit/charge provient d'une colonne explicite, jamais du seul signe.
- Original immuable ; historique retraité = original + retraitements justifiés ; prévisionnel distinct.
- Prêts :  ch ances constantes en fin de période ; intérêts arrondis au centime ; dernière échéance ajustée. Taux nominal et taux effectif ne sont pas interchangeable.
- Trésorerie : finale = initiale + encaissements – décaissements. Les amortissements ne sont pas des décaissements ; le remboursement du capital est une sortie de trésorerie mais pas une charge.
- TVA (si assujéti) : calculée à l'encaissement / décaissement, réglée par période civile selon le régime choisi, avec le décalage saisi.   valider selon la situation réelle.
- Aides potentielles et ressources non confirmées : exclues du plan certain, présentées dans une vue conditionnelle séparée.
- Surfaces : déclarée, cadastrale et calculée distinctes ; surface calculée par méthode géodésique (ellipsoïde WGS84).
- Les données publiques ne reconstituent pas les informations privées ; aucune valeur absente n'est remplacée par une moyenne.

Versions

Moteur moteur-relevagri-1.0.0 ; périmètre grandes-cultures-reprise-actifs-v1 ; règles historique historique-1.0, previsionnel previsionnel-gc-1.0, pret-pret-echances-constantes-1.0, parcellaire parcellaire-1.0 ; modèle de rapport rapport-a4-1.0. Instantané immuable : une modification ultérieure du dossier crée une nouvelle version.

Statut de validation

Dossier de travail — non validé.

Les tests de référence du moteur ne constituent pas une validation professionnelle indépendante ; ce rapport doit être relu par un conseiller agricole et un professionnel comptable compétents.