

Droit d'habitation

Désamorcer les sources de conflit

Lors d'une remise d'exploitation, l'endroit où la génération sortante est censée habiter est une question récurrente. Cette question doit être abordée le plus tôt possible pour éviter les sources de conflit, les identifier et les solutionner.



Martin Goldenberger

La question se pose pratiquement à chaque fois qu'une exploitation agricole est transmise, que ce soit à des descendants ou à des tiers. Le couple d'exploitants qui remet l'exploitation doit-il continuer à habiter sur le domaine ou est-il plus judicieux pour lui de prendre un ap-

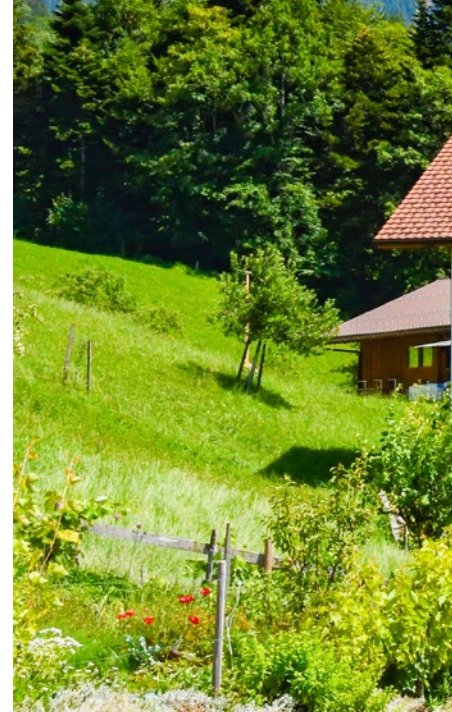
partement au village? S'il choisit d'habiter sur le domaine, quel appartement doit-il occuper, comment les problèmes de vie en commun peuvent-ils être évités et comment le droit d'habitation peut-il être garanti légalement (*voir tableau*)?

Solution individuelle

Il n'y a pas de réponse standard à cette question. Cela dépend en général de deux facteurs: la vision personnelle des personnes concernées et leurs moyens financiers. Cette vision personnelle peut émaner du vendeur ou de l'acheteur. La situation de départ aide souvent à clarifier la donne: au vu de leurs expériences, les personnes concernées envisagent que la vie en commun sur l'exploitation est possible ou, justement, qu'elle ne l'est pas. Lorsque les parties ne sont pas totalement certaines de pouvoir vivre ensemble ou qu'elles en ont déjà fait l'expérience, il faut en tenir compte. En cas d'incertitude, les deux parties ont intérêt à ne pas être trop étroitement liées sur le long terme. Un contrat de bail permet de modifier facilement la solution choisie pour le logement et constitue la solution la plus judicieuse. Dans ce cas de figure, les vendeurs sont par contre en meilleure posture pour imposer leur volonté, en faisant valoir qu'il s'agit d'une condition préalable à la vente.

Prévenir les problèmes

S'assurer la propriété d'un logement pour y vivre la troisième tranche de sa vie est une excellente prévoyance vieillesse. Sachant qu'il faut bien habiter quelque part, il est généralement toujours intéressant d'investir



dans un logement, contrairement à ce qui est le cas pour les bâtiments d'exploitation. Au moment d'acquiescer un logement pour la retraite, il faut néanmoins tenir compte de certains points qui permettront d'éviter des problèmes ultérieurs (*voir encadré page 16*).

Définition claire

Les facteurs qui n'ont pas ou qui ont été insuffisamment abordés lors de la reprise d'exploitation et pour lesquels aucune solution définitive n'a été trouvée finissent toujours par poser des problèmes d'entente entre les deux parties.

Le règlement clair des charges annexes (*voir encadré page 14*) en fait partie. Aujourd'hui, les charges annexes ne devraient plus être considérées comme faisant partie intégrante de la solution choisie pour le logement, mais être transformées en une indemnité unique ou en un prêt. S'il est vraiment impossible ou trop coûteux d'enregistrer ces charges à l'aide d'un compteur, l'utilisateur devrait s'acquitter d'un montant défini à intervalles réguliers. Si ce n'est pas le cas, celui qui reprend l'exploitation peut être soudainement confronté à des exigences financières de la part des services sociaux lorsqu'une demande de prestations complémentaires est déposée ou lors du déménagement dans un home.

Régler les charges annexes du loyer

- Charges d'électricité: installer un compteur électrique supplémentaire ou mandater un électricien pour installer un compteur électrique interne fiable.
- Enregistrer la consommation d'eau potable en installant un compteur. Il s'agit d'un équipement indispensable lorsque l'eau utilisée provient du réseau public. Si l'habitation est alimentée par de l'eau de source, déterminer si la consommation est gratuite et monter un compteur interne.
- Les taxes d'évacuation des eaux usées sont à la charge de l'utilisateur. Si les eaux usées sont évacuées dans la fosse à purin de l'exploitation, il faut déterminer si l'évacuation est gratuite ou non. Définir ce qu'il advient si l'habitation est reliée ultérieurement au réseau d'épuration.
- Fixer par écrit les coûts de chauffage à l'aide d'un compteur de chaleur ou sur la base d'une consommation estimée. Dans le cas des chauffages à bois, tenir éventuellement compte du travail nécessaire pour préparer le bois et charger la chaudière.
- Fixer le droit aux produits de la ferme de manière à ce que ce droit porte uniquement sur les productions qui sont encore pratiquées sur le domaine. Si ce n'est pas le cas, le fait que la production laitière soit par exemple abandonnée alors que le contrat prévoit un droit à un litre de lait par jour peut poser problème. Il faut accorder un droit de jouissance mais pas un droit à la livraison. Le prix qui s'applique doit aussi être mentionné dans le contrat et peut par exemple être basé sur des chiffres indicatifs.
- Utiliser des chiffres indicatifs, comme ceux qui sont publiés par Agriexpert notamment, lorsqu'il n'y a pas d'autre solution. Lorsqu'une indemnité est basée sur des chiffres indicatifs, il faut impérativement définir l'indemnité exacte ou la base de calcul, pour que le montant à verser soit clair.
- Régler la question de la redevance radio et télévision. C'est chose facile lorsque la prestation est octroyée par un tiers. Dans le cas d'une installation satellite, définir qui paye le remplacement de l'installation.
- Les taxes poubelle et les taxes forfaitaires par ménage doivent être payées par les utilisateurs. Bon nombre de communes facturent toutefois ces prestations aux propriétaires. Stipuler qu'elles sont à la charge du bénéficiaire.



Avant la remise de l'exploitation, le chef d'exploitation sortant et le futur chef d'exploitation doivent réfléchir aux questions liées à leur futur domicile.

Photo : Gabriela Küng

Aborder les problèmes

Malgré toute la bonne volonté possible et le respect des mesures préventives précitées, des conflits peuvent survenir. Il s'agit de prendre immédiatement le taureau par les cornes, c'est-à-dire d'évoquer ouvertement les problèmes et de plancher ensemble sur des solutions. Souvent, la question consiste à savoir quels étaient l'avis et les intentions des deux parties en ce qui concerne l'objet du conflit au moment de la reprise du domaine. A cette occasion, il peut être utile de se renseigner auprès du notaire /conseiller de l'époque. Les problèmes devraient être abordés en présence de toutes les parties concernées.

S'adjoindre l'aide d'un tiers

Lorsqu'aucune solution n'est trouvée, il est souvent nécessaire de faire appel à une tierce personne. Trois variantes sont envisageables :

1. Une personne neutre, qui a la confiance de tous mais qui ne dispose en général pas de connais-

Comparaison de différentes formes juridiques

Forme légale	Propriété	Usufruit	Droit d'habitation	Location
Base légale	Art. 641 729 CC	Art. 745-775 CC	Art. 776-778 CC	Art. 253-274 CO
Raison	Transaction Inscription au registre foncier/contrat notarié	Disposition en cas de décès		Volonté concordante Contrat (aussi oral)
Cessation	Vente	<ul style="list-style-type: none"> Dissolution, pour les personnes morales Après le décès Après accord de radiation 	<ul style="list-style-type: none"> Après la fin d'activité 	<ul style="list-style-type: none"> Résiliation
Effet légal	A libre disposition	Utilisation par des tiers autorisée	Non transmissible, à usage personnel	
Coûts / charges	Tous les coûts sont à la charge du propriétaire	<ul style="list-style-type: none"> Préservation de la valeur de l'objet Intérêts hypothécaires Assurances Charges annexes (en cas de location, uniquement si convention en ce sens) 	<ul style="list-style-type: none"> Petites réparations Entretien normal 	<ul style="list-style-type: none"> Loyer Petits travaux d'entretien courants
Impôts Ecart cantonaux possibles	<ul style="list-style-type: none"> Impôt sur la fortune et le revenu Entretien déductible des impôts 	<ul style="list-style-type: none"> Impôt sur le revenu pour la valeur locative ou le revenu locatif 	<ul style="list-style-type: none"> Impôt sur le revenu pour la valeur locative 	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'effet sur l'imposition
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> Maître chez soi Indépendance 	<ul style="list-style-type: none"> Propriétaire Transmission à un tiers possible L'objet peut être loué L'usufruit dure jusqu'au décès 	<ul style="list-style-type: none"> Coûts d'utilisation restreints pour les ayants droit Objet utilisable jusqu'au décès ou selon dispositions contractuelles 	<ul style="list-style-type: none"> Lien moins rigide Aucune obligation, hormis le paiement du loyer Possibilité de déménager Possibilité de faire valoir le loyer comme un besoin vital dans les prestations complémentaires
Désavantages	<ul style="list-style-type: none"> Responsable de tout 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de supporter les coûts Possibilité de constituer une hypothèque (intérêt des dettes) Vente plus difficile pendant que l'objet est grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> Droit non transmissible Droit uniquement pour un logement 	<ul style="list-style-type: none"> «Seulement» contrat de location, pas de servitude telle un usufruit ou un droit d'habitation La résiliation anticipée par le propriétaire n'est pas exclue
Prestations complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> La valeur locative de l'appartement est considérée comme un revenu 		<ul style="list-style-type: none"> Le loyer est considéré comme un besoin vital 	

sances techniques et qui essaie de trouver une solution en négociant.

2. Mise en place d'une médiation avec une personne spécialement formée à cet effet.
3. Un bureau de conseil comme Agriexpert, par exemple, éclaire les questions juridiques et techniques et émet des propositions.

Il arrive fréquemment que deux voire trois variantes soient pratiquées simultanément. Les parties présentes peuvent aussi avoir intérêt à choisir une personne de confiance et à se faire représenter par cette dernière lors des négociations, ce qui permet d'éviter un contact direct. Une telle manière de faire est surtout utile lorsque l'on a affaire à des personnes au caractère bien trempé. Il convient de garder une trace écrite des conclusions, des mesures décidées, ainsi que des délais prévus, et de faire signer le document en question.

S'y prendre de bonne heure

Les solutions trouvées sur la base de calculs, comme l'estimation de la valeur du droit d'habitation en cas de résiliation, sont les plus simples. Dans le cadre d'un contrat de location, cela peut se faire facilement et très simplement. Pour les servitudes, usufruits et droits d'habitation inscrits au registre foncier, cela s'avère nettement plus compliqué. La radiation d'une servitude va souvent de

Discuter des problèmes possibles

- Planifier et réaliser les mesures suffisamment tôt, pour disposer d'un appartement au plus tard au moment d'arriver à l'âge de la retraite. Il n'est pas judicieux que le vendeur et l'acheteur utilisent ensemble une habitation ou une partie de cette dernière.
- Si le choix se porte sur un logement situé sur l'exploitation, ce dernier doit être rénové ou modernisé pendant la vie active, conformément aux souhaits des futurs occupants. Il est important d'opter pour une séparation stricte par rapport aux autres unités d'habitations existantes.
- Dans la mesure du possible, opter pour une habitation qui soit adaptée à l'âge des utilisateurs (logement de plain-pied, sans marches).
- Il faut opter de préférence pour un logement qui soit situé à une certaine distance de l'habitation de la famille du nouvel exploitant. Cela permet d'éviter des conflits inutiles.
- Habiter en dehors de l'exploitation permet dans une large mesure d'éviter les conflits. Un tel logement peut être construit, acheté ou loué. Depuis le mois d'avril 2018, tous les logements qui se trouvent sur une entreprise agricole, sauf celui du chef d'exploitation, sont évalués sur la base des loyers du marché. Les vendeurs qui se réservent un droit d'habitation doivent eux aussi s'acquitter de ce prix élevé. La valeur de location d'un appartement situé sur le domaine ou d'une habitation équivalente dans le village est donc comparable, sauf si le logement au village est nettement mieux situé. Acheter un logement à l'extérieur du domaine revient souvent plus cher, mais cela permet de prendre de la distance vis-à-vis de l'exploitation et de conserver la propriété de son logement. S'il est prévu que l'appartement ou la maison ne soit pas transmis/e en même temps que l'exploitation, l'achat doit se faire par le partenaire qui n'est pas propriétaire de la ferme. Sinon, l'appartement/maison en question est soumis à l'interdiction de partage matériel prévu par le droit foncier rural dans le cas où le nombre d'unités de logement sur le domaine est insuffisant et que l'appartement/maison concerné ne peut pas être conservé en propriété. Une autre solution consiste à demander avant l'achat, à l'aide d'une décision de constatation de l'autorité foncière, à ce que l'appartement/maison ne soit pas assujéti à la LDFR (loi sur le droit foncier rural).
- Lorsqu'une entreprise agricole est constituée d'un seul appartement, la construction d'un second appartement et la procédure de permis de construire nécessaire doivent intervenir assez rapidement. Alors que le droit à deux habitations prévalait quasiment d'office par le passé, aujourd'hui c'est uniquement le cas si la seconde habitation est construite pour le vendeur ou l'acheteur dans le cadre ou dans la perspective d'une remise d'exploitation et que le domaine concerné reste une entreprise agricole au sens des art. 5 et 7 de la LDFR après la reprise de l'exploitation.

pair avec un désaccord concernant la valeur à prendre en compte. Les parties seraient donc bien inspirées de régler la dissolution anticipée de la servitude dans le contrat d'achat. ■

Auteur

Martin Goldenberger,
responsable Agriexpert, 5201 Brugg

Agriexpert répond volontiers à vos questions: ☎ 056 462 51 11

Annonce

Faites des économies de courant et d'argent !

Grâce au soutien financier des programmes officiels de ProKilowatt sous la direction de l'OFEN :

- ◎ Récupération de la chaleur du rafraîchissement du lait
- ◎ Variateurs de fréquence pour les machines à traire
- ◎ Nids économes en énergie pour les porcelets

Rendez-vous sur www.agrocleantech.ch pour en savoir plus ou prenez contact avec nous !

AgroCleanTech SA | c/o Union suisse des paysans | Belpstrasse 26 | 3007 Berne
Tél. 056 462 50 15 | info@agrocleantech.ch | www.agrocleantech.ch



AgroCleanTech
SA