

# Un droit sans garantie

Les descendant·es qui exploitent à titre personnel reprennent l'exploitation agricole à la valeur de rendement. Si par la suite, l'entreprise ou des parties de celle-ci sont aliénées, le droit foncier prévoit un droit au gain pour les cohéritiers·ères. Le gain provenant d'une activité non agricole doit parfois aussi être partagé.

Texte : Martin Goldenberger

**D**ans le Code civil suisse (CC), le droit successoral prévoit que les immeubles doivent être attribués aux cohéritiers à leur valeur vénale. Font exception les entreprises et immeubles agricoles, pour lesquels le CC stipule que leur imputation est réglée par les dispositions idoines de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR).

## Le droit foncier protège les héritiers contre les abus

Le droit foncier régit le droit de préemption de la parenté, en faisant bénéficier de



**Martin Goldenberger**  
Directeur d'Agriexpert

prix préférentiels les descendants qui exploitent eux-mêmes et les autres parents disposant du droit d'emption. Pour éviter qu'un reprenant revende avec bénéfice un immeuble acquis au prix préférentiel sans partager ledit bénéfice avec le vendeur ou

les cohéritiers, ces derniers doivent être protégés. Le droit foncier prévoit donc le droit au gain légal, pour autant que la remise de l'exploitation ait lieu dans le cadre du partage successoral.

## Etablissement d'un contrat du vivant de l'exploitant

En cas de remise de l'entreprise du vivant de l'exploitant, le droit au gain doit faire l'objet d'un contrat pour que les cohéritiers puissent le faire valoir plus tard. Le droit précité existe en principe pendant 25 ans, mais les parties peuvent le modifier, le rac-



courcir ou le prolonger par contrat dans le cadre du partage successoral ou de la remise d'exploitation. Entrent dans le cadre de ce droit les bénéfices résultant de l'abandon de l'usage agricole ou générés par des activités non agricoles utilisant le bien immobilier. En vertu de cette disposition, l'affermage agricole ne constitue pas une source de gain.

### **Une aliénation n'est pas une simple vente**

La LDFR mentionne un certain nombre de situations constituant une aliénation, sans

que l'immeuble soit effectivement vendu. Si une aliénation (ou une mesure considérée comme équivalente) permet de réaliser ultérieurement un gain plus élevé que celui généré par l'exploitation agricole, les ayants droit peuvent en exiger une partie. Le calcul du gain éventuel est soumis à de nombreuses dispositions et conditions (voir encadré).

### **Actes donnant lieu au droit au gain : limite parfois floue**

Il n'est pas aisé de savoir quelles actions donnent lieu à un droit au gain ; il convient

Une place de stationnement pour caravanes ou camping-cars sur une exploitation agricole constitue une désaffectation en vertu de la loi sur l'aménagement du territoire. Les cohéritiers ont droit au gain éventuel tiré de cette activité accessoire.

Photo : Landcamp

## Aliénation, calcul du gain et exigibilité

### Aliénation

- la vente
- tout autre acte juridique qui équivaut économiquement à une vente
- l'établissement d'un droit de superficie non agricole
- l'échange
- l'expropriation
- le classement dans une zone à bâtir, après la reprise et après le 1<sup>er</sup> janvier 1994
- la désaffectation
  - la transformation en locaux de stockage non agricoles
  - la transformation d'une grange en bâtiment d'habitation
  - la réaffectation du terrain en gravière ou décharge
  - la cessation de l'exploitation à titre personnel dans les dix ans (auquel cas le logement de l'exploitant est considéré comme aliéné)
  - la cessation de l'exploitation à titre personnel (pour autant que les bâtiments d'exploitation se situent dans la zone à bâtir)

### Calcul du gain

**Produit de l'aliénation** – valeur d'imputation\* (prix de reprise) – coûts d'aliénation (notaire, registre foncier, impôts, etc.) = **bénéfice brut**

\*pas en cas d'acquisition en emploi

**Bénéfice brut** – valeur actuelle des investissements générateurs de plus-value réalisés \*\* – déduction pour les objets acquis en emploi – déduction pour les réparations et les rénovations de bâtiments et d'installations = **bénéfice net**

\*\* \*frais d'entretien

### Exigibilité du droit au gain

Le droit au gain est exigible au moment du paiement ou de l'exigibilité de la contreprestation envers les cohéritiers ou de l'acte qui réalise une désaffectation.

Lorsqu'un terrain est affecté en zone à bâtir, la créance naît lors du lancement de la procédure conduisant à l'entrée en vigueur du classement en zone à bâtir. Si le terrain classé en zone à bâtir n'est pas vendu, l'exigibilité peut être repoussée de 15 ans au maximum sans que la créance soit modifiée ou éteinte.

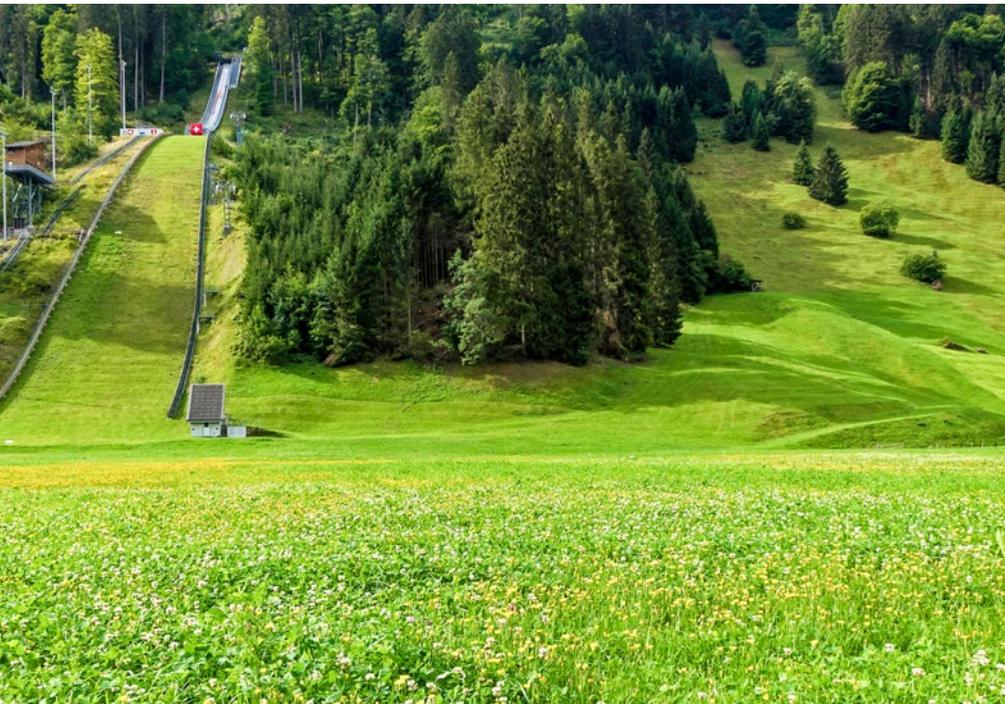
Lors de l'établissement d'un droit de superficie sur un immeuble agricole pour une utilisation non agricole, le gain peut être déterminé à l'avance pour toute la durée du contrat. Les cohéritiers peuvent faire valoir leur droit au gain. Photo : Pixabay



donc de se poser la question. Rentrent de manière univoque dans cette catégorie par exemple les actes suivants : classement dans une zone à bâtir (à l'exception des aires environnantes nécessaires à l'exploitation),

## En cas de remise d'entreprise du vivant de l'exploitant, le droit au gain doit faire l'objet d'un contrat.

ventes réelles, établissement d'un droit de superficie pour une halle de stockage non agricole ou extraction de ressources naturelles comme le gravier. En revanche, il est plus difficile de catégoriser les actions qui génèrent un revenu plus élevé que l'activité agricole ou un revenu supplémentaire non agricole. Il s'agit notamment des gains obtenus dans les cas suivants : location (à des tiers) d'une remise pour abriter un bateau, une caravane ou un camping-car ; location d'une vieille étable comme atelier technique ou fournil ; pose d'une antenne de téléphonie mobile dans ou sur le bâtiment ; exploitation de panneaux solaires par des tiers ou offre de places de stationnement pour camping-cars. Toutes ces situations laissent une certaine marge d'interprétation.



## Conditions pour les déductions

**Objets acquis en emploi** Si l'héritier acquiert en Suisse des immeubles ou entreprises en emploi, il peut déduire du prix d'aliénation le prix d'achat d'un objet de même rendement. Celui-ci correspond plus ou moins à une surface équivalente ou à la même valeur de rendement pour les entreprises entières.

**Investissements** Les investissements réalisés sur l'objet vendu peuvent être déduits à leur valeur actuelle.

**Réparations** Peuvent être déduites les réparations nécessaires effectuées sur des bâtiments d'une même succession. Celles-ci ne comprennent pas les nouvelles constructions, agrandissements de bâtiments ou améliorations économiques.

**Rénovations (remplacements) de bâtiments** En cas de vente ou d'expropriation d'un bâtiment, le produit ainsi généré peut servir à acheter ou construire un bâtiment (fonctionnel) de substitution. Les coûts pour ce dernier peuvent être déduits.

**Durée de propriété** L'aliénateur peut revendiquer pour lui-même 2% du bénéfice net par année de possession.

### Le droit au gain est souvent annulé par les déductions

En cas de désaffectation, le montant du gain ne peut souvent pas être déterminé immédiatement. Selon la LDFR, il doit correspondre au revenu annuel possible d'une utilisation non agricole multiplié par vingt. Pour le calcul du gain effectif, on déduit du revenu issu de l'utilisation non agricole le revenu généré par l'utilisation agricole avant la désaffectation.

Un gain n'entraîne pas automatiquement l'obligation de payer une partie de celui-ci au vendeur, si ce dernier vit encore, ou aux héritiers après son décès. Dans cer-

### En cas de désaffectation, le montant du gain ne peut souvent pas être déterminé immédiatement.

taines conditions, des déductions peuvent être appliquées (voir encadré sur les déductions). S'il ne reste plus rien du gain après toutes les déductions, il n'y a plus d'obligation de partage. C'est en général le cas pour les petits gains. ■



## Arboriculture



**Knecht H45 - Bermartec**  
Testez Knecht 1 jour gratuitement!  
Entraînement électrique avec batterie LiFePo haute performance.  
Différents modèles et variantes.



**GrassKiller - Caffini**  
La plus récente innovation - Désherbage uniquement avec d'eau sous haute pression!  
Convient également à un usage communal.



**Plack**  
Porteur universel des outils. Est idéal pour le travail du sol lourd, le sous-bois et l'ameublissement du sol au milieu du rang. Particulièrement adapté aux vergers.



**Ramasseuse de pommes - Feucht**  
Récolte plus rapide. Moins de coûts. Nous vous conseillons volontiers!

Maschinencenter  
Wittenbach AG  
Bahnhofstrasse 4  
CH-9308 Lömmenschwil SG

Téléphone: 071 292 30 50  
Fax: 071 292 30 58  
E-Mail: landtechnik@mcwit.ch  
Internet: www.mcwit.ch



**NOUVEAU**