

Terres en mains paysannes

Loi fédérale sur le droit
foncier rural – LDFR

agriexpert 

agrisano 

Avec nous, vous assurez
vos biens: **fiable**
et **objectif!**

Pour les familles paysannes!

Toutes les assurances à portée de main.
Agrisano | Laurstrasse 10 | 5201 Brugg
Tél. 056 461 71 11 | www.agrisano.ch

La LDFR pour renforcer l'exploitation familiale

TENEUR ET BUTS DE LA LOI La LDFR a pour principe d'encourager et de maintenir la propriété foncière rurale et l'exploitation familiale. Pour y parvenir, elle renforce la position de l'exploitant à titre personnel, combat les prix surfaits et empêche le surendettement des exploitations.

La loi fédérale sur le droit foncier rural, entrée en vigueur en 1994 après une votation populaire, règle le transfert de propriété des entreprises et des immeubles agricoles. Elle s'applique également à l'attribution de ces mêmes entreprises et immeubles et à la constitution des gages immobiliers et des dettes hypothécaires. L'État exerce ainsi son influence sur le changement de mains de la propriété rurale. Les contrats ayant pour objet le transfert de propriété d'une entreprise ou d'un immeuble agricole doivent en principe être autorisés par l'autorité cantonale compétente, sauf si ce transfert de propriété se déroule au sein de la famille. L'État intervient ainsi dans le libre-commerce des entreprises et des immeubles agricoles hors du cercle familial. Quand elle parle de famille, la LDFR entend les héritiers en ligne directe, soit les descendants. Mais elle prévoit une exception en accordant des droits aux frères et sœurs et à leurs enfants sous certaines conditions.

Le partage matériel (division d'une entreprise agricole en plusieurs immeubles) et le morcellement (division d'un immeuble agricole en plusieurs parcelles) ne sont possibles, même au bénéfice de membres de la famille, qu'avec l'accord de l'autorité cantonale. Cette dernière ne donne toutefois son aval que dans des cas d'exception.

La vente libre de la propriété foncière rurale est limitée par le droit de préemption des parents, le droit de préemption du fermier, le consentement obligatoire du conjoint et l'accord des cohéritiers si le vendeur a repris l'objet de la famille moins de dix ans auparavant.

Une entreprise agricole doit être vendue en un seul bloc. Une vente

par parcelles est toutefois possible si elle permet d'améliorer les structures d'autres entreprises agricoles ou en cas d'exécution forcée. Par ailleurs, la vente volontaire ne peut avoir lieu que si l'autre époux, les titulaires d'un droit de préemption ou les bénéficiaires d'un droit d'attribution donnent leur accord.

La LDFR est articulée en fonction de ses effets en matière de droit privé et de ses effets en matière de droit public.

Le droit privé pour la famille

La partie de la LDFR relevant du droit privé est consacrée au transfert de propriété au sein de la famille, notamment aux dispositions successorales et aux droits de préemption. L'État, c'est-à-dire l'autorité cantonale compétente, n'intervient que peu dans les rapports juridiques au sein de la famille. Ainsi, les contrats portant sur la remise du domaine ou les pactes successoraux ne sont pas soumis à l'autorisation préalable des services officiels, à l'exception notable des contrats prévoyant le partage matériel, le morcellement ou un dépassement de la limite de charges. Il s'ensuit que les litiges résultant d'abus ou d'injustices doivent être portés devant la justice civile par les parties concernées.

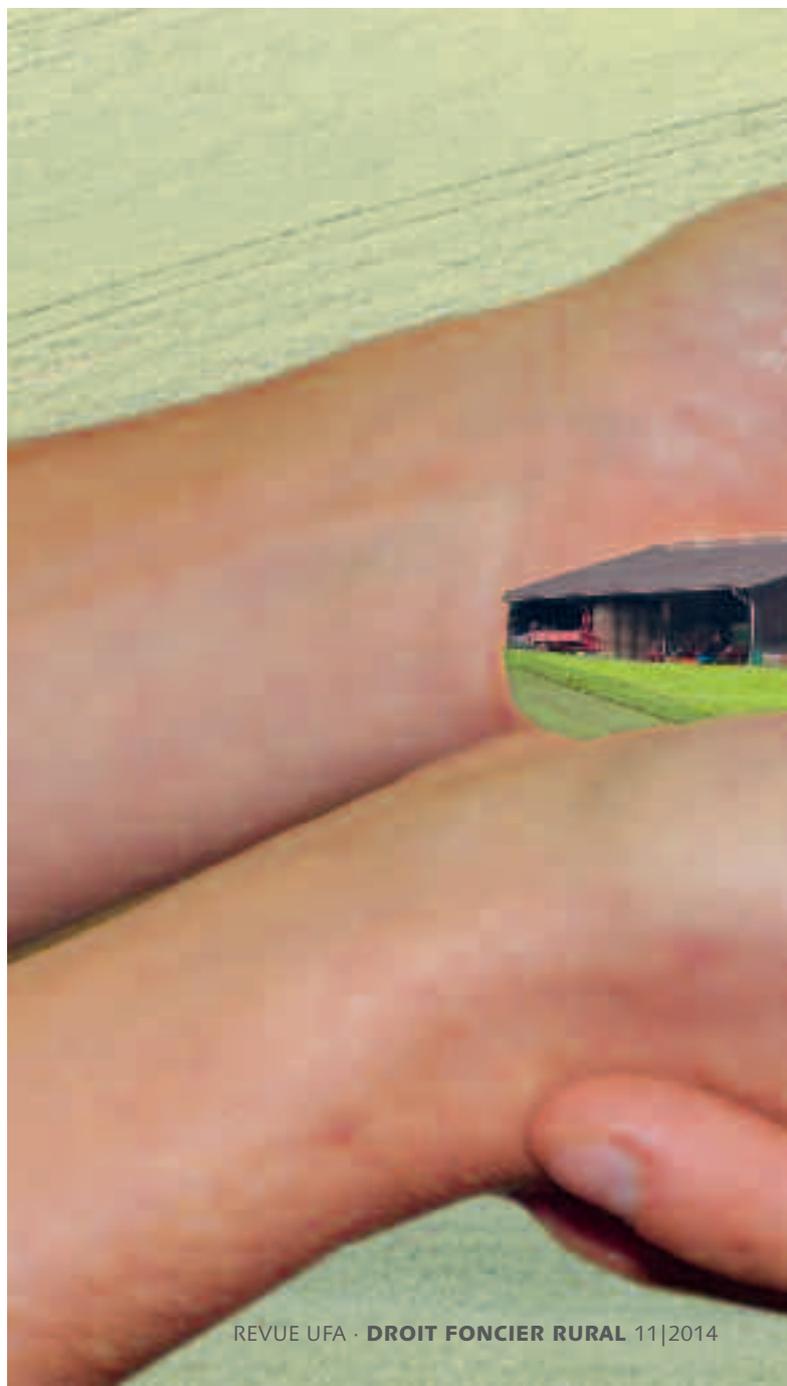
Vente hors de la famille

L'aliénation d'une entreprise ou d'un immeuble agricole hors de la famille doit être autorisée par l'autorité cantonale compétente. Il en va de même pour le partage matériel, le morcellement ou la fixation de la limite de charges.

Surfaces agricoles La LDFR est applicable hors de la zone à bâtir, là où l'utilisation agricole est lici-

te et possible. Par utilisation agricole, on entend la production animale et la production végétale, la transformation et la vente des produits et l'exploitation de surfaces proches de

leur état naturel. Font également partie de la production agricole la culture des champignons, la production végétale ou animale indépendante du sol, la mise en valeur des



plantes et des déchets verts pour la production d'énergie, ainsi que l'apiculture. Ne sont en revanche pas compris dans l'utilisation agricole la pêche et l'aquaculture, la production d'énergie géothermique, éolienne ou solaire et l'agritourisme.

S'agissant des zones situées hors de la zone à bâtir, le facteur déterminant est la possibilité et la licéité de l'utilisation agricole. Si l'utilisation agricole d'une surface n'est ni possible ni licite, celle-ci n'entre pas dans le champ d'application de la LDFR. Ainsi, une surface peut elle

être exclue momentanément du champ d'application de la loi, par exemple parce qu'elle sert de gravière ou de décharge de matériaux. Mais une fois l'exploitation non agricole terminée et la surface remise en culture, elle redevient automatiquement soumise aux dispositions de la LDFR.

Dans les deux zones Les parcelles qui se trouvent en partie dans la zone à bâtir et en partie dans la zone agricole sont soumises aux dispositions de la LDFR tant qu'elles ne

sont pas divisées. Une division est possible en tout temps moyennant l'autorisation de l'autorité cantonale compétente si la partie à séparer n'est pas incluse dans la partie agricole. La séparation de terrain à bâtir non nécessaire à l'exploitation doit être conforme à la limite de la zone à bâtir.

Les immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise

agricole sont soumis à la LDFR. La maison d'habitation du chef d'exploitation et la partie réservée à la génération précédente font partie des bâtiments à usage agricole. L'aire environnante appropriée n'est pas définie uniformément. Dans une exploitation sans bétail, elle peut se limiter aux aires de circulation et au jardin potager. Mais les exploitations avec bétail doivent disposer d'une aire de sortie conforme à la loi sur la protection des animaux, alors qu'aux yeux de la loi, les surfaces de pacage ne sont pas indispensables. ■

Une entreprise agricole doit être aliénée en tant qu'unité. Photo: Agriexpert, AMW. Photomontage: AMW.



Auteur Martin Goldenberger, diplômé fédéral en estimations immobilières, chef du secteur Estimations & Droit chez Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brougg, ☎ 056 462 51 11

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 14

Comprendre le droit foncier

UNE TERMINOLOGIE À CONNAÎTRE La LDFR contient un certain nombre de termes qui sont d'une grande importance dans l'application de ses dispositions. Nombre de ces termes sont d'ailleurs communs à d'autres lois, comme la loi sur le bail à ferme agricole ou la loi sur l'aménagement du territoire.

L'immeuble agricole Il s'agit d'un immeuble (art 6 LDFR) qui est soumis à la loi en vertu de l'art. 2 ss. LDFR et qui est approprié à un usage agricole ou horticole. Les petites parcelles d'une surface inférieure à 25 ares ne sont pas des immeubles agricoles aux termes de la loi si elles ne font pas partie d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR. En revanche, sont assimilés à des immeubles agricoles les droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages, forêts et pâturages qui appartiennent aux sociétés d'allmends, aux corporations d'alpages, de forêts et aux autres collectivités semblables.

Pour qu'une entreprise agricole puisse exister, ce n'est pas seulement sa taille qui est déterminante, mais aussi les conditions locales et la situation en matière de bâtiments. Les critères suivants doivent être remplis:

1. Unité composée d'immeubles, bâtiments et installations agricoles
2. Unité économique
3. Base de la production agricole
4. Prise en compte des parcelles prises à ferme
5. Exploitation exigeant, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS).
6. Possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes.

L'exploitation exigeant une UMOS correspond à 280 journées de travail de 10 heures. Seuls font partie de l'entreprise agricole les im-

meubles propriété de la même personne ou de la même communauté de personnes. Les cantons peuvent déroger au droit fédéral en fixant une limite de main-d'œuvre plus basse (au minimum 0.6 UMOS, art. 5, let. A LDFR) et certains ont fait usage de cette possibilité. x

Une modification de la limite pour la reconnaissance de la qualité d'entreprise agricole est prévue pour 2016. Le progrès technique (-16%) et l'adaptation du nombre de journées de travail nécessaires (260 jours; -7%) ont pour conséquence une réduction moyenne des facteurs UMOS de 9%. Environ 4000 exploitations perdraient leur qualité d'entreprise agricole. Pour prévenir les problèmes successoraux, les exploitations menacées devraient envisager une remise du domaine en 2015.

L'exploitant à titre personnel (art. 9 LDFR) doit exploiter une entreprise en accomplissant lui-même les travaux nécessaires pour autant que ce soit possible et qu'il le juge approprié. Une simple surveillance de l'exploitation ne suffit pas.

Est également considéré comme exploitant à titre personnel celui qui travaille simplement le sol d'un (seul) immeuble agricole. Il ne doit donc pas être obligatoirement propriétaire d'une entreprise agricole. Les personnes qui élèvent de petits effectifs d'animaux pour leurs loisirs (chevaux de loisir, moutons, lamas, etc.) sont aussi considérés comme exploitants à titre personnel pour autant qu'ils en expriment la volonté et prouvent leurs capacités, qui peuvent toutefois être moindres que celles exigées pour l'exploitation d'une entreprise agricole.

Valeur de rendement Dans

l'optique d'une utilisation agricole moderne et durable, un immeuble agricole ne peut être estimé qu'à sa valeur de rendement (art. 10 LDFR). Le paysan doit pouvoir financer le prix d'achat en exploitant l'immeuble selon les usages habituels du pays. La valeur de rendement agricole est utilisée lors du partage successoral, lors de la remise de l'exploitation au sein de la famille, pour le calcul de la limite de charges et pour le calcul du loyer des fermages. En vertu de l'art. 1 de l'ordonnance sur le droit foncier rural (ODFR), la valeur de rendement correspond au capital dont l'intérêt (rente), calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond, en moyenne pluriannuelle, au revenu de l'entreprise ou de l'immeuble agricole exploité selon les conditions usuelles.

Pour procéder à l'estimation, on se sert du «Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole» du 26 novembre 2003, en vigueur depuis le 1^{er} février 2004. Les taux de la valeur de rendement sont échelonnés en fonction de l'accessibilité et du standard architectural des bâtiments. Le logement ne peut être repris à la valeur de rendement que s'il est nécessaire à l'exploitation selon des critères objectifs. L'espace de logement supplémentaire est capitalisé à la valeur des loyers exigibles sur le marché, ce qui le valorise environ à trois fois la valeur de rendement. Cette estimation est indépendante du fait que le logement ou la partie du logement est occupé par l'exploitant ou loué à des tiers.

Valeur d'imputation Lors de la remise du domaine, le prix d'achat à la valeur de rendement ne peut pas toujours être appliqué sans

Autorisation d'acquérir

L'autorité compétente du canton concerné peut refuser l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole si l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 LDFR). L'autorité cantonale compétente a toute latitude pour décider si l'acquéreur remplit les conditions de l'exploitant à titre personnel, dans les limites de la pratique usuelle et de la jurisprudence des tribunaux. Une formation agricole ou similaire achevée est en principe reconnue comme preuve de la capacité d'exploiter une entreprise agricole à titre personnel.

réserve. En vertu de l'art. 18 LDFR, les cohéritiers peuvent demander une augmentation appropriée de la valeur d'imputation si des circonstances spéciales le justifient. Ces circonstances spéciales sont notamment un prix d'achat élevé de l'entreprise (achat à la valeur vénale par le cédant) ou des investissements importants que le défunt a effectués dans les dix années qui ont précédé son décès. Avant de procéder au relèvement de la valeur d'imputation, on tient compte des frais d'acquisition, des possibilités de financement et de la capacité financière de l'acheteur.

Si le cédant renonce à l'augmentation de la valeur d'imputation malgré des motifs sérieux, ses cohéritiers ne peuvent attaquer les actes auxquels il a procédé de son vivant qu'après son décès (action en compensation / action en réduction des dispositions du défunt). Mais une telle action n'a de chances d'aboutir que si l'aliénation à la valeur de rendement a porté atteinte au montant de la réserve (art. 471 CC) des autres héritiers. ■

Auteur Martin Goldenberger, diplômé fédéral en estimations immobilières, chef du secteur Estimations & Droit chez Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brougg, ☎ 056 462 51 11

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 14

Tableau synoptique du droit foncier rural

Titre	Chapitre	Teneur des dispositions	Article
Titre 1 Dispositions générales	1. But, objet et champ d'application	<ul style="list-style-type: none"> • But, objet • Champ d'application 	1 – 5
	2. Définitions	Immeuble, entreprise agricole, exploitant à titre personnel, valeur de rendement, partenariat enregistré	6 – 10
Titre 2 Restrictions de droit privé dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles	1. Partage successoral	<ul style="list-style-type: none"> • En général 	11 – 24
	2. Fin de la propriété collective (propriété de plusieurs) fondée sur un contrat	<ul style="list-style-type: none"> • Droit d'emption des parents • Droit des cohéritiers au gain 	25 – 27 28 – 35
	3. Contrats d'aliénation	<ul style="list-style-type: none"> • Fin de la propriété collective (propriété de plusieurs) fondée sur un contrat 	36 – 39
		<ul style="list-style-type: none"> • Restrictions générales du pouvoir de disposer dans les cas d'aliénation (droit au gain / droit de réméré) 	40 + 41
		<ul style="list-style-type: none"> • Droit de préemption des parents • Droit de préemption du fermier 	42 – 46 47 + 48
		<ul style="list-style-type: none"> • Droit de préemption sur les parts de copropriété • Dispositions communes aux droits de préemption régis par le droit fédéral • Droits de préemption régis par le droit cantonal • Améliorations de limites 	49 50 – 55 56 57
Titre 3 Restrictions de droit public dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles	1. Partage matériel des entreprises agricoles et morcellement des immeubles agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Partage matériel des entreprises agricoles et morcellement des immeubles agricoles 	58 – 60
	2. Acquisition des entreprises et des immeubles agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition des entreprises et des immeubles agricoles 	61 – 69
	3. Conséquences de droit civil et de droit administratif	<ul style="list-style-type: none"> • Conséquences de droit civil et de droit administratif 	70 – 72
Titre 4 Mesures destinées à prévenir le surendettement	1. Mesures destinées à prévenir le surendettement	<ul style="list-style-type: none"> • Charge maximale • Exceptions • Obligation de rembourser 	71 – 79
Titre 5 Procédure, voies de recours	1. Dispositions de procédure	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions générales 	80 – 85
	2. Voies de recours	<ul style="list-style-type: none"> • Dispositions spéciales • Délai de recours / Tribunal fédéral 	86 + 87 88 + 89
Titre 6 Dispositions finales	1. Exécution	<ul style="list-style-type: none"> • Compétences cantons et Confédération 	90 + 91
	2. Modification et abrogation du droit fédéral	<ul style="list-style-type: none"> • Abrogation du droit en vigueur • Droit privé et droit public 	92 + 93
	3. Droit transitoire	<ul style="list-style-type: none"> • 1^{er} janvier 1994 	94 + 95
	4. Référendum et entrée en vigueur		96

La LDFR sur le web: www.admin.ch – Droit fédéral. Version imprimée disponible chez Agriexpert (Fr. 5,20).



Application de la valeur d'usage

En vertu des dispositions du droit foncier rural, en cas de remise du domaine au sein de la famille, l'inventaire est transmis à la valeur d'usage (art. 15 LDFR). Cette règle s'applique aussi aux éléments d'inventaire, par exemple un vieux tracteur, amortis à zéro dans la comptabilité (valeur comptable). Si la

vente est effectuée à la valeur comptable, l'acheteur est en général favorisé, ce que ses cohéritiers ne sauraient accepter lors du partage successoral ultérieur, parce que leur droit réservataire s'en trouverait atteint. L'inventaire du ménage ou les récoltes destinées à la vente ne font pas partie

de l'inventaire de l'exploitation, pas plus que les antiquités, les objets d'art et l'outillage qui n'est pas ou plus nécessaire à l'exploitation.

Les équipements fixes

Les équipements fixes installés dans les bâtiments, comme les grues à fourrage ou les évacuateurs à fumier sont

estimés à la valeur de rendement. L'application du principe de la valeur de rendement fait que ces installations valent dans le meilleur des cas environ 20 % de leur prix à neuf. D'après le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, il est interdit de vendre ces équipements comme éléments d'inventaire et de fixer des prix de vente pleins à la valeur actuelle.

Tableau: **L'estimation de l'inventaire en résumé**

Groupe inventorié	Méthode d'estimation
Bétail	Valeur d'usage = $\frac{\text{(valeur vénale + prix de boucherie)}}{2}$
• Bétail à l'engrais 1)	Valeur de boucherie
Machines	Valeur actuelle (valeur à neuf moins amortissements)/prix du marché de l'occasion
Stocks achetés	Prix d'achat
Stocks produits par l'exploitation (foin)	Prix moyen à la production (valeurs indicatives ART)
Quantités de base de livraisons de lait 2)	Valeur d'usage (valeur actuelle), 0 à 5 ct./kg
Inventaire aux champs (céréales d'automne); Vignobles et vergers, Equipements fixes (p.ex. grue à fourrage)	Compris dans la valeur de rendement de l'immeuble

1) Le bétail à l'engrais devrait si possible être toujours vendu par le vendeur.

2) Prix d'achat uniquement si l'organisation permet le commerce des quantités de base

Auteur Martin Goldenberger, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg, ☎ 056 462 51 11

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 14

Car l'agriculture a besoin de spécialistes

En tant que coopérative petite et attractive nous offrons dans les régions rurales en Suisse des prestations d'assurances orientées aux besoins des clients.

emmental assurance

Emmentalstrasse 23

Case postale 11

3510 Konolfingen

Tél. 031 790 31 11

www.emmental-versicherung.ch

emmental
assurance

Vérifier la somme d'assurance lors de la remise du domaine

ÉVITER LA SOUS-COUVERTURE Chez nombre de paysans, la valeur de l'inventaire de l'exploitation est considérable et constitue une part importante de la fortune. Un dommage total étant la plupart du temps financièrement insupportable, il faut absolument assurer l'inventaire.



Il faut apprécier correctement la valeur et l'utilité de l'inventaire.

Photo: Agriexpert, AMW. Photomontage: AMW

La valeur à neuf soit la valeur de remplacement de l'ensemble de l'inventaire d'Ignacio Chollet* se monte à 480 000 francs. Pourtant Ignacio a laissé depuis longtemps la somme assurée à 320 000 francs. L'assurance ne couvre donc que les deux tiers de l'inventaire. Si un dommage partiel d'une valeur de 45 000 francs devait survenir, le paysan ne toucherait en compensation qu'un montant de 30 000 francs.

La couverture de base de l'assurance-choses couvre en général les dommages à l'inventaire agricole, y compris les animaux et les stocks de toute l'exploitation. Ces dommages peuvent être dus à des dégâts, à la destruction ou la perte par le feu, les éléments naturels, l'eau ou le vol. Il s'agit d'une assurance à la valeur totale, ce qui signifie que tous les biens meubles sont assurés à la valeur à neuf ou à la valeur de remplacement. Il s'ensuit que les valeurs indiquées dans la police d'assuran-

ce sont généralement beaucoup plus importantes que la valeur d'usage en vigueur lors de la remise du domaine ou que la valeur comptable.

Estimation de l'inventaire

Pour éviter les surprises fâcheuses en cas de dommage, il faut définir la somme d'assurance correcte en se basant sur un inventaire exhaustif. Cet inventaire doit comprendre tous les équipements, machines, outils et constructions mobilières reportés à la valeur à neuf et non pas au prix d'occasion ou de promotion. Pour la délimitation entre un bâtiment et un bien meuble, ce sont les dispositions édictées par chaque canton qui sont déterminantes. Les machines autotractées, les filets anti-grêle, les tunnels de plastique, les halles en éléments triangulés et les choses inutilisées sont assurés à leur juste valeur. Le bétail est assuré à la valeur moyenne du marché. Les marchandises et les produits naturels, tels

que les récoltes, les stocks, les pièces de rechange et les matières premières sont estimés au prix du commerce ou à leur valeur marchande. Quand l'inspecteur des sinistres se rend sur le domaine après un dommage, il vérifie si la valeur à neuf de l'inventaire total est supérieure à la somme assurée figurant dans la police. Si tel est le cas, on parle de sous-couverture et le remboursement des dommages est réduit en conséquence, même si l'inventaire n'a pas été détruit dans sa totalité (dommage partiel).

Vérification lors de la remise du domaine

Lors de la remise de l'exploitation ou d'un changement de propriétaire, il faut notamment procéder à un inventaire exhaustif et définir une nouvelle valeur assurée. Pour procéder à une estimation rapide ou pour remplir correctement les fiches d'inventaire, il

vaut la peine de se poser les questions suivantes:

- Qu'est-ce qui a changé depuis le dernier contrôle d'assurance? De nouvelles branches de production ont-elles été ajoutées? Des branches de production ont-elles été développées ou réduites?
- De nouveaux investissements ont-ils été consentis (construction d'une nouvelle étable, d'une installation de traite, plantation de cultures de petits fruits ou de vergers de production)?
- Pour les branches de production nouvelles ou existantes, de nouvelles machines ou des installations fixes ont-elles été achetées ou vendues?
- Les volumes de stockage du fourrage, des marchandises et des récoltes sont-ils toujours de la même ampleur qu'auparavant?

D'une manière ou d'une autre, il est recommandé de vérifier la couverture d'assurance de l'exploitation et de la famille paysanne régulièrement, tous les cinq ou six ans, dans le contexte d'une opération de conseil global. Les spécialistes des services de conseil des chambres cantonales d'agriculture ou le service-conseil d'Agrisano, à Brougg, sont en tout temps à disposition des paysans intéressés. ■

* Identité fictive

Auteur Thomas Hauri, conseiller et chef de l'agence Emmental Assurance, Fondation Agrisano, Laurstrasse 10, 5201 Brougg, ☎ 056 462 52 49, www.agrisano.ch

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 14

Hériter et partager

DROIT SUCCESSORAL AGRAIRE La LDFR est principalement consacrée à la reprise des entreprises agricoles. En l'occurrence, c'est le principe de la valeur de rendement qui est applicable, ce qui peut réduire considérablement la part d'un héritier à la succession.

Dans la LDFR, la position du conjoint est celle de l'héritier. Le conjoint survivant a donc aussi le droit de se faire attribuer une entreprise agricole à la valeur de rendement pour l'exploiter à titre personnel. Il a ainsi les mêmes droits et les mêmes obligations que les autres héritiers réservataires. En raison du droit matrimonial et du droit successoral, le financement de la reprise n'est pas non plus un problème. En fonction de l'âge, de la formation et de la collaboration au sein de l'exploitation du conjoint survivant, l'attribution de l'entreprise agricole pourrait toutefois échouer en raison d'aptitudes insuffisantes pour l'exploitation à titre personnel. Par ailleurs, si l'entreprise a été transmise à un descendant exploitant à titre personnel, le conjoint survivant peut demander pour lui-même, en l'imputant sur sa part successorale, la constitution d'un droit d'habitation ou d'un usufruit sur un appartement (art. 11, al. 3 LDFR).

Droit des cohéritiers à la succession S'il existe une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR, celle-ci est intégrée dans le partage successoral à sa valeur de rendement. Cela réduit les droits des héritiers qui ne reprennent pas l'entreprise à une fraction de la valeur de rendement. Cette disposition assure le maintien de l'entreprise agricole au sein de la famille, alors que dans tous les autres cas, le droit successoral prévoit l'attribution à la valeur vénale. (art. 211 et 617 CC). Il s'ensuit que les éléments non-agricoles de l'entreprise doivent être pris en compte à la valeur de rendement non-agricole (art. 10, al. 3 LDFR). En revanche, les valeurs patri-

moniales qui n'ont aucun lien avec l'entreprise agricole, comme une parcelle de terrain à bâtir non construite ou un portefeuille de titres, doivent être évalués à la valeur vénale. Le droit d'habitation constitué pour le conjoint survivant pourrait constituer un cas particulier. Faute de disposition légale, il devrait être évalué à la valeur vénale, ce qui pourrait déboucher sur un résultat choquant, puisque le même appartement serait attribué à l'héritier reprenneur à la valeur de rendement agricole. Pour cette raison et à cause du droit au gain, une évaluation basse proche de la valeur de rendement agricole est justifié.

Circonstances particulières

Il est aussi possible de s'écarter de la valeur de rendement pour une entreprise agricole (art. 18 LDFR), notamment lorsque l'entreprise avait déjà été acquise à un prix supérieur, lorsque les dettes dépassent la valeur de rendement ou lorsque des investissements importants ont été effectués au cours des dix dernières années. D'autres circonstances particulières peuvent aussi justifier une augmentation de la valeur de reprise (art. 18, al. 2 LDFR). Par analogie avec l'art. 213 CC, on pourrait notamment considérer comme circonstance particulière importante les besoins d'entretien du conjoint survivant et d'éventuels descendants.

Dispositions contractuelles

Il peut arriver, lorsque le partage successoral intervient bien plus tard, que l'estimation en tant que telle ou que la qualité d'entreprise agricole soient mises en doute. En revanche, l'exploitation à titre personnel devrait être prouvable ultérieurement.

Entre conjoint

Droit matrimonial

La différence entre la valeur de rendement agricole (art. 212 CC) et la valeur vénale (art. 211 CC) mérite quelques explications en relation avec la dissolution du régime matrimonial, en cas de divorce, par exemple. Et ce parce qu'en fonction de l'objet, la valeur de rendement agricole peut être de trois fois (entreprise agricole) à dix fois (immeuble agricole) inférieure à la valeur vénale.

Consentement du conjoint

En cas de vente du vivant des conjoints, le prix de vente peut en principe être convenu librement entre le vendeur et l'acheteur. La valeur de rendement agricole ne s'applique qu'en cas de partage successoral ou d'exercice du droit de préemption. Cela revient-il à dire que, en cas de remise de la ferme du vivant des conjoints, le conjoint non-proprétaire renonce à tout droit futur en matière de régime matrimonial ?

En vertu de l'art. 40 LDFR, le conjoint qui n'est pas propriétaire doit donner son consentement écrit. En signant le contrat, le conjoint donne son plein accord à la vente et, par conséquent, au prix de vente. En cas de partage successoral ou de divorce ultérieur, il ne lui sera donc possible de faire valoir que les prétentions les plus essentielles résultant du régime matrimonial. Dans le pire des cas, cela peut signifier jusqu'à l'abandon des biens propres investis dans l'exploitation. En cas de remise de l'exploitation du vivant des conjoints, il est donc indiqué de faire procéder non seulement à l'estimation de la valeur de rendement de l'entreprise, mais aussi à celle de sa valeur vénale. Autour de la table familiale, les discussions sont d'une autre qualité quand tous les participants connaissent les valeurs patrimoniales qui seront transmises et à quelle valeur les parents renoncent au bénéfice de leur descendant exploitant à titre personnel pour perpétuer l'entreprise agricole.

Droit au gain du conjoint

En vertu des dispositions de l'art. 212, al. 3 CC, le conjoint auquel l'entreprise agricole n'appartient pas possède un droit sur le bénéfice de vente éventuel. Ce droit au gain issu du régime matrimonial peut être exercé lors de la dissolution dudit régime suite à une séparation, un divorce ou un décès. Au contraire de ce qui est prévu à l'art. 28 ss. LDFR, le calcul du droit au gain ne repose pas uniquement sur la part successorale ou sur la moitié de la participation aux acquêts. Au moment de la réalisation du gain, il faut plutôt procéder à la liquidation du régime matrimonial en se basant sur la valeur vénale. C'est pourquoi il est important de connaître la valeur de rendement, la valeur vénale et les montants exigés au moment de la liquidation du régime matrimonial. Les conjoints seraient par ailleurs bien inspirés de calculer au centime près les effets de la liquidation du régime matrimonial avec les deux valeurs.

En prévision d'une future reprise de domaine, quel régime matrimonial faut-il recommander à un jeune couple ?

La participation aux acquêts comme régime ordinaire devrait toujours constituer un bon choix pour de nombreux couples. Ce régime est en effet souple et adaptable aux besoins, ce qui nécessite toutefois un contrat devant notaire. La séparation de biens est généralement recommandée si les deux époux sont économiquement indépendants l'un de l'autre et/ou s'ils évaluent et rétribuent réciproquement leurs prestations en faveur de l'autre. L'union des biens n'est pas recommandable du point de vue de l'entreprise agricole. Mais elle peut être une manière pour un couple sans enfant de favoriser réciproquement l'autre conjoint.



La valeur de rendement d'une entreprise agricole peut-être jusqu'à dix fois inférieure à sa valeur vénale. Il serait faux de considérer cela comme allant de soi, voire, pire, de cacher cette réalité à l'autre conjoint.

Photo et Layout: AMW

Pour éviter des litiges, le descendant qui reprend l'entreprise devrait être libéré de son obligation de compenser. Par ailleurs, Agriexpert recommande de demander également aux frères et sœurs leur consentement écrit en vue de la vente de l'entreprise. Les points qui ont été discutés ouvertement au moment de la reprise du domaine n'ont pas à être tranchés ultérieurement lors du partage successoral.

Si le domaine ne constitue pas une entreprise agricole, il faudrait conclure parallèlement à la reprise de l'exploitation un pacte successoral public chez le notaire (renonciation à une succession), afin notamment d'adapter le droit au gain à la situation.

Dernières volontés Par testament, le disposant peut désigner un descendant qui lui convient et libé-

rer aussi ce dernier de l'obligation de compenser. Les jeunes chefs d'exploitation feraient bien de considérer le testament comme une mesure de prévoyance pour le pire des cas, afin d'assurer l'existence de la famille en cas de décès également. Mais un testament n'est pas suffisant à lui seul. En pareil cas, il faut aussi une assurance-risque suffisante et une solide prévoyance-vieillesse. ■

Auteur Martin Würsch, agro-ingénieur HES, expert fiduciaire diplômé, il dirige la division Agriexpert de l'USP. Laurstrasse 10, 5201 Brougg, ☎ 056 462 51 11.

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 14

Croissance de l'entreprise et prévoyance intelligente

INVESTIR LE CAPITAL «Je n'ai pas besoin de confier mon argent durement gagné à une banque ou à une assurance, car ma caisse de pension, c'est mon exploitation.» Ce vieux principe a-t-il fait son temps ou est-il encore observé par de nombreuses familles paysannes? En tout cas, plus le moment de la remise du domaine approche, mieux il faut connaître les subtilités de la LDFR.



Plus le moment de la remise du domaine approche, mieux il faut connaître les mécanismes du droit foncier rural en procédant à des investissements.

Bild: Christian Mühlhausen, Landpixel, AMW. Bildmontage AMW

Une prévoyance-vieillesse sous forme d'investissements dans l'entreprise jusque peu avant le moment de la remise peut réserver de bien mauvaises surprises à la génération qui se retire. Cela ne veut pas dire pour autant que la question de la prévoyance-vieillesse optimale se limite à de l'épargne fiscalement avantageuse auprès des banques ou des assurances. La bonne solution consiste à recourir à un mélange de mesures de prévoyance équilibré et adapté à la situation. Divers instruments sont à disposition en fonction de la tranche d'âge dans laquelle se situe la famille paysanne.

Fonder une famille La génération qui reprend le domaine devrait discuter sciemment de la question de la prévoyance-vieillesse au plus tard au moment de la transmission dudit domaine. Dans la première période qui suit, les investissements dans l'entreprise et l'amortissement des dettes sont prioritaires. À côté de l'indispensable assurance du risque de décès et d'invalidité, il n'y a durant cette période guère de possibilités de mettre de côté de grosses sommes pour ses vieux jours. Mais durant cette phase déjà, l'amortissement des dettes constitue pour la prévoyance un important jalon qui est souvent sous-estimé ou négligé.

Consolider la situation Dès que la situation financière est consolidée et que la charge fiscale augmente, l'importance d'une prévoyance-vieillesse fiscalement avantageuse croît parallèlement. Le 2^e pilier libre s'avère en l'occurrence judicieux. Il n'empêche que durant cette période de consolidation, il faut également procéder aux investissements nécessaires dans l'exploitation. Le développement et la pérennité d'une entreprise qui réussit sont logiquement une condition essentielle à la réalisation future d'un revenu équitable permettant la constitution d'une prévoyance-vieillesse répondant aux besoins.

La construction ou l'achat d'un logement en-dehors de l'exploitation constitue également une forme de prévoyance-vieillesse. Cela permet d'acquérir de l'indépendance en constituant un placement de capitaux (la maison ou le logement peuvent être vendus aux prix du marché). En revanche, en raison de l'interdiction de partage matériel, un logement sur l'exploitation ne peut être disponible que sous forme de location, de droit d'habitation ou d'usufruit et ne peut

donc être considéré comme un placement de capitaux (la propriété est en mains du nouveau chef d'exploitation). Un tel logement est donc utile uniquement tant que l'on peut habiter sur l'exploitation. En cas de dissolution de ces servitudes, un certain montant peut éventuellement être versé en compensation.

Préparer la remise Plus le moment de la remise du domaine approche, plus il est important de connaître les mécanismes du droit foncier rural lorsque des investissements doivent être consentis. Les propriétaires partants doivent-ils encore investir dans l'entreprise ou feraient-ils mieux d'investir leur épargne dans une caisse de pension? Le fait est que les investissements dans des bâtiments ou l'achat de terrain concurrencent doublement la prévoyance-vieillesse de la génération qui se retire. Il n'y a en effet pas suffisamment d'argent pour investir partout. D'autre part, d'un jour à l'autre, les investissements dans les bâtiments ou les terres ne «valent» plus que 20% de la mise initiale, à cause de la valeur

de rendement. L'achat de machines onéreuses, qui perdent énormément de valeur durant la première année, réduit également le montant de la prévoyance de la génération qui part à la retraite.

La planification optimale de la prévoyance est une affaire qui dépend des réalités personnelles, familiales et de l'exploitation. Il vaut la peine, ce faisant, de s'adjoindre les services d'un spécialiste. Les services de conseil installés auprès des chambres cantonales d'agriculture et les représentations régionales d'Agrisano ne sont pas uniquement spécialisés dans les questions d'assurance. Ils connaissent les besoins particuliers des familles paysannes et les effets du droit foncier rural. ■

Auteur Christian Kohli, gérant d'Agrisano Prevos (prévoyance professionnelle libre) et d'Agrisano Pencas (prévoyance professionnelle obligatoire), Laurstrasse 10, 5201 Brugg, ☎ 056 462 51 33

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 14

Se protéger des abus

LES DROITS DES COHÉRITIERS Au sein de la famille, le prix de reprise du domaine est la plupart du temps égal à la valeur de rendement. Cette pratique peut entraîner des abus, notamment quand le repreneur achète le domaine à la valeur de rendement pour le revendre rapidement en faisant un gros bénéfice.



Outre le droit d'attribution aux héritiers (page 8), le droit foncier rural connaît de nombreuses voies de droit fondant pour certains groupes de personnes ce qu'il est commun d'appeler des droits formateurs et des droits de créance, tout en leur laissant la liberté de conclure des accords par contrat. Dans notre contexte, on parle de droit formateur quand une personne précise à la possibilité, dans des conditions définies, d'obtenir de manière préférentielle l'attribution d'une entreprise ou d'un immeuble agricole. C'est notamment le cas avec le droit de préemption des parents (art. 42 ss. LDFR) ou le droit de préemption du fermier (art. 47 ss. LD-FR). Si toutes les conditions légales sont remplies, la personne considérée peut obtenir la propriété d'un objet agricole mis en vente, en lieu et place de l'acheteur prévu à l'origine.

Droit de réméré Le droit de réméré fait également partie des droits formateurs. En vertu de l'art. 55 LDFR, si, dans le délai de dix ans, le propriétaire ou son descendant, à qui l'entreprise a été transférée, cesse définitivement d'exploiter lui-

même, le vendeur, à l'encontre de qui le droit de préemption a été exercé, a un droit de réméré.

Droit d'emption Le même principe est applicable s'agissant du droit d'emption des cohéritiers. Si, dans le délai de dix ans, l'héritier ou son descendant, à qui l'entreprise a été transférée en vertu de l'art. 11 LDFR, cesse définitivement d'exploiter lui-même l'entreprise, tout cohéritier qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable a sur elle un droit d'emption (art. 24 LDFR). L'objectif du maintien de l'exploitation à titre personnel englobe également le droit d'emption des membres de la parenté qui ne sont pas héritiers et qui, dans certaines conditions et en concurrence partielle avec le droit d'attribution successoral fondé par l'art. 11 LDFR, peuvent revendiquer l'octroi du domaine. Le droit au gain,

en revanche, est un droit de créance, puisqu'il ne s'exerce pas sur l'acquisition de la propriété mais consiste à obtenir une compensation financière. En vertu de l'art. 28 LDFR, si une entreprise ou un immeuble agricole sont attribués à un héritier dans le partage successoral à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale, tout cohéritier a droit, en cas d'aliénation, à une part

du gain proportionnelle à sa part héréditaire. Ce droit s'éteint 25 ans après la reprise de l'exploitation. Mais attention: il n'existe pas de droit légal au gain si la remise de l'exploitation a eu lieu du vivant du cédant. Un tel droit au gain doit donc être prévu expressément dans le contrat de cession. ■



Coupon



Je commande (frais d'envoi et TVA en sus):

Nombre

- L'indemnité de salaire, annuel, Agriexpert, bs0103f, SBV Agriexpert, Brougg, 20 Fr.
- Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) BBL, Berne, bs0306f, Fr. 5.20
- Bail à la ferme pour domaines entiers en double Agriexpert, bs0402f, 20.– Fr.
- Remise de l'exploitation agricole, 2006, Agridea Lausanne bs0307f, 14.– Fr.
- Questionnaire pour la remise d'exploitation, 2002, Agriexpert, Brougg, bs0312f, 2.– Fr.
- Indications à l'attention de mes proches en cas de décès, Agriexpert, 2012, bs0316f, 8 Fr.
- Check-list pour les exploitations sans succession: 2008 Agridea Lausanne bs0317f, 25.– Fr.
- Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, OFCL, Berne, bs0501f, 13.80 Fr.

Nom, Prénom

Adresse

NPA, Localité

Téléphone

Lieu, Date

Signature

A renvoyer à: Revue UFA, LDFR, Theaterstrasse 15a, 8401 Winterthur.

L'envoi et la facturation seront effectués par Agriexpert.

Auteur Peter Bürki est chef suppléant de la division Estimations&Droit d'USP Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brougg ☎ 056 462 51 11

INFOBOX

www.ufarevue.ch

11 · 14

Ce que je voulais encore savoir

Un fermier peut-il renoncer au préalable à son droit de préemption?

Oui, mais uniquement s'il existe un projet de vente concret. Inscrite dans le contrat de bail à ferme, elle serait nulle. Par ailleurs, la renonciation doit obligatoirement faire l'objet d'un acte authentique.

Comment calculer le droit au gain?

C'est l'art. 31 LDFR qui s'applique
Prix d'aliénation (resp. 20 x le rendement non agricole)

– valeur d'imputation/
prix de reprise
– coûts d'aliénation

= gain brut

– valeur actuelle des investissements ayant apporté une plus-value durant la durée en propriété

– prix pour les objets acquis en emploi (art. 32 LDFR)

– déduction pour réparations et rénovations de bâtiments et d'installations (art. 33 LDFR)

= gain net

– 2% du gain par année entière de propriété

= gain à partager (selon quote-part à la succession)

Doit-on aussi compter quelque chose pour les droits de livraison?

La valeur lors de la remise du domaine doit toutefois correspondre à l'utilité (valeur d'usage). Mais si le vendeur a acheté des quantités avant la remise du domaine et que ces quantités ne sont pas encore amorties au moment de la vente, l'acheteur doit en général les reprendre au minimum à la valeur comptable résiduelle. Agriexpert recommande de conclure pour les quantités de livraison de lait un contrat portant sur le droit au gain, ce qui évitera les abus.

Nous souhaitons transmettre notre petit domaine à la valeur de rendement. Est-ce possible?

Un petit domaine n'est pas une entreprise agricole en vertu de l'art. 7 LDFR et doit en principe être remis à la valeur vénale. Sa transmission à la valeur de rendement est extrêmement problématique.

Afin qu'il n'y ait pas de bénéfice de liquidation, nous vendons l'inventaire à la valeur utile. Nous économisons des impôts, ce qui profite à tout le monde, n'est-ce pas?

Non, vous avez tort. En vertu de la LDFR, la valeur comptable est indubitablement le faux prix et cela peut causer ultérieurement des problèmes considérables. En principe, on n'économise pas seulement des impôts, mais on renonce ainsi à de l'argent, qui ne sera donc pas disponible le moment venu. Faites attention: la différence entre les deux montants peut être considérée lors d'une demande d'octroi des prestations complémentaires comme un élément de fortune auquel vous aurez renoncé, ce qui fera finalement de vous un cas social avant l'heure. Par ailleurs, l'existence d'un bénéfice suite à la vente de l'inventaire à la valeur d'usage ne conduit pas forcément à payer plus d'impôts. Le gain réalisé peut en de nombreux cas être épargné sous forme de fonds de prévoyance (rachat 2e pilier), ce qui est fiscalement avantageux. De plus, des travaux d'entretien dans le logement que le vendeur occupera dans le futur (stöckli) peuvent neutraliser ce bénéfice, pour autant qu'ils soient réalisés la même année.

Une modification du LDFR en 2015 fait-elle que je devrais avancer le moment de la remise du domaine?

À notre connaissance, non.

Existe-t-il des moyens auxiliaires permettant d'estimer soi-même l'inventaire?

Oui, il en existe d'excellents et faciles à utiliser à Agroscope, Agridea et à SLTV/ASMA.

En tant que cédant du domaine, ai-je droit à des prestations en nature?

Le droit à la fourniture de prestations en nature produites sur l'exploitation doit être prévu d'un commun accord. La prestation doit en revanche être rémunérée au prix moyen à la production et ne saurait être gratuite.

Martin Würsch et Martin Goldenberger, Agriexpert, Brugg

Impressum: Le cahier spécial «Terres en mains paysannes. LDFR» paraît sous forme d'encarté au sein de la Revue UFA 11/2014 grâce notamment au soutien d'Agrisano.

Editeur: fenaco Société coopérative, Erlachstrasse 5, CH-3012 Berne.

Redaction: Daniela Clemenz, Revue UFA

Présentation: AMW, CH-8401 Winterthur.

Redaction/édition: fenaco LANDI-Medias, CH-8401 Winterthur, Tel. 058 433 65 21

Impression: PMC, CH-8618 Oetwil am See



Avec nous, vous planifiez
votre avenir: **prévoyant**
et flexible!

agrisano



Grains de blé | © Agrisano

Pour les familles paysannes!

Toutes les assurances à portée de main.

Agrisano | Laurstrasse 10 | 5201 Brugg
Tél. 056 461 71 11 | www.agrisano.ch