

## Résumé

### Remise de l'exploitation dans la famille



Résumé du  
Manuel sur la transmission  
de l'entreprise agricole

## **Impressum**

Edition	AGRIDEA Jordils 1 • CP 1080 • 1001 Lausanne T +41 (0)21 619 44 00 • F +41 (0)21 617 02 61 contact@agridea.ch • <a href="http://www.agridea.ch">www.agridea.ch</a>
Auteurs	Martin Angehrn, Agriexpert Stefan Binder, Agrisano Martin Goldenberger, Agriexpert Martin Würsch, Agriexpert Ueli Straub, AGRIDEA <i>Remarque : Les auteurs ne sont responsables que de certains chapitres indiqués à chaque fois dans l'en-tête du chapitre correspondant</i>
Rédaction	Ueli Straub, AGRIDEA
Traduction	Andrea von Maltitz, Jean-Luc Martrou, AGRIDEA
Illustration couverture	AGRIDEA
Mise en page	Michael Knipfer und Ueli Straub, AGRIDEA
Art.-N°	1414 Résumé © AGRIDEA, novembre 2020

Sans autorisation expresse de l'éditeur, il est interdit de copier ou de diffuser de toute autre manière, tout ou partie de ce document.

Les informations contenues dans ce document sont sans garantie. Seule la législation fait foi.

# Sommaire

Sommaire.....	3
1 Préparation.....	1
2 Bases légales.....	2
3 Forme de la remise.....	3
4 Le prix d'achat.....	4
5 Situation du repreneur.....	5
6 Situation du nouveau couple de chefs d'exploitation.....	6
7 Situation du vendeur.....	7
8 Situation du couple cédant.....	8
9 Assurer le droit d'habiter au domaine.....	9
10 Questions d'assurance lors de la remise du domaine.....	11
11 Impôts et remise du domaine.....	13
12 Annexes.....	15



# 1 Préparation

## En parler à tout prix

La remise de l'exploitation est un événement clé dans la succession générationnelle des entreprises familiales paysannes. C'est pourquoi elle peut être, et devrait être, un sujet de discussion dans la famille à tout moment : plans des générations concernées pour leur futur, solutions de logement possibles, date définitive du changement de chef d'exploitation, toutes questions importantes et en apparence moins importantes peuvent être discutées. Une solution équilibrée ne peut être trouvée que si les conflits d'intérêts financiers et émotionnels sont évoqués et débattus en profondeur et réglés à l'amiable.

## Prendre conseil

Dès que le besoin de clarification s'accroît à l'issue des discussions au sein de la famille, il est utile de requérir un conseil d'expert neutre. Vraiment tous les membres de la famille concernés devraient pouvoir participer à ces séances de conseil et satisfaire leurs besoins d'information. Un conseiller compétent peut indiquer le cadre des possibilités et donner des impulsions importantes pour la résolution d'éventuels conflits.

## Planifier la succession en temps utile

Il faut viser à transmettre l'entreprise du vivant, car c'est la seule façon de pouvoir la planifier et préparer. Attendre l'héritage ne signifie pas seulement attendre la mort, mais laisser la date de remise au hasard. Ce n'est qu'entre vifs que les générations de la famille entrepreneuriale peuvent poursuivre une stratégie commune et négocier un contrat à l'amiable. La date concrète de remise est alors déterminée en tenant compte des conditions-cadres de l'entreprise et des souhaits et possibilités individuels. Ainsi on laisse également suffisamment de temps pour obtenir les documents et dossiers nécessaires au changement de propriétaire.

## Remise d'exploitation hors du cadre familial

Dans certaines circonstances, la succession au sein de la famille n'est pas possible ou judicieuse - cette situation n'est pas toujours facile à résoudre. Cette brochure ne traite pas des questions spécifiques concernant la remise de l'exploitation agricole hors du cadre familial. Dans tous les cas, il est conseillé de consulter un expert compétent ou de faire appel aux services d'institutions de conseil spécialisées pour cette situation.

## 2 Bases légales

### Droit foncier rural

La base juridique centrale pour la réglementation de l'achat et de la vente d'exploitations et de terres agricoles est la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Cette loi vise à maintenir les entreprises familiales dans des conditions viables. À cette fin, la LDFR contient une série de dispositions concernant le droit successoral. Même si le transfert entre vifs ne constitue pas une succession, les dispositions correspondantes de la LDFR doivent être prises en compte afin qu'aucune difficulté juridique ne survienne lors du partage ultérieur de l'héritage.

Les principales dispositions de la LDFR concernant la remise de l'exploitation dans la famille sont les suivantes

- Chaque héritier peut demander l'attribution d'une entreprise agricole avec l'inventaire servant à l'exploitation s'il entend l'exploiter à titre personnel et en paraît capable. L'entreprise lui sera alors imputée à sa valeur de rendement (plus une augmentation éventuelle pour investissements importants durant les 10 dernières années), l'inventaire à sa valeur d'usage.
- Si l'héritage comprend un immeuble agricole qui n'appartient pas à une entreprise agricole, l'héritier qui l'exploite lui-même a droit à son imputation au double de la valeur de rendement, à condition qu'il soit déjà propriétaire d'une entreprise agricole ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

### Droit successoral

Le droit successoral général est réglé par le Code civil suisse (CC) et détermine, entre autres, qui est l'héritier et qui a droit à un héritage, à quelle part et à quelle valeur d'imputation ce droit peut être mis en oeuvre, mais aussi sous quelle forme et dans quelle mesure un testateur peut disposer de ses biens.

L'ordre successoral légal détermine qui hérite combien, à moins que le testateur n'ait réglé le partage de sa masse successorale par un testament ou un pacte successoral. Par exemple, son conjoint survivant reçoit la moitié de l'héritage et ses descendants l'autre moitié en parts égales.

Cependant, le testateur peut effectuer un autre partage avec son testament. Toutefois, la loi prévoit des parts minimales, dont le testateur ne peut pas disposer librement. Par exemple, les dites réserves héréditaires pour le conjoint ou le partenaire enregistré survivant s'élèvent à la moitié de l'héritage légal, c'est-à-dire à un quart de la succession.

En fonction de la constellation des héritiers, un testateur peut donc décider librement du transfert d'une partie plus ou moins importante de son patrimoine. Cette quotité dite disponible peut être attribuée à un ou plusieurs bénéficiaires par testament ou pacte successoral.

### Définitions

L'interprétation de définitions centrales de la LDFR détermine la forme et la valeur sous laquelle les biens agricoles peuvent être transférés entre vifs ou en cas de succession.

Une définition clé du droit foncier rural est, par exemple, « l'entreprise agricole », pour laquelle les héritiers qui exploitent eux-mêmes ont droit à une attribution à la valeur de rendement. Un tel droit existe légalement si les critères suivants sont remplis :

- 1 Il existe un ensemble de terrains agricoles, de bâtiments et d'installations agricoles qui forment une unité économique et servent de base à la production agricole.
- 2 Il faut au moins une unité de main-d'œuvre standard (UMOS) pour exploiter cette entité de manière conforme aux usages du pays. Les cantons peuvent réduire cette exigence à un minimum de 0,6 UMOS.

### 3 Forme de la remise

La forme sous laquelle l'exploitation est transmise d'une génération à l'autre dépend de divers facteurs. Jusqu'à l'achat direct de la propriété ou à la reprise directe de la masse successorale et à la prise en charge de la pleine responsabilité entrepreneuriale, il existe aussi des étapes intermédiaires.

#### **Attribution d'une entreprise agricole en cas de décès**

S'il y a une entreprise agricole dans un héritage, un héritier qui exploite à titre personnel a le droit de reprendre cette entreprise, imputée à la valeur de rendement, s'il dispose des aptitudes nécessaires. Cette prétention peut aussi aboutir par voie de droit contre la volonté des cohéritiers si les conditions requises sont remplies. On parle dans ce cas d'une attribution. Si le défunt ne laisse que des héritiers mineurs, le partage successoral est reporté jusqu'à ce qu'on puisse décider si un descendant qui exploite lui-même reprendra l'exploitation agricole.

#### **Transfert d'une entreprise agricole entre vifs**

La remise de l'entreprise entre vifs peut être considérée au sens large comme un partage successoral anticipé. Cela signifie que, dans le cas d'un transfert entre vifs, les dispositions de droit successoral de la LDFR doivent être observées. Si ces articles de droit successoral n'existaient pas, les objets agricoles devraient être imputés à la valeur vénale ou du marché lors d'un partage successoral ultérieur.

#### **Étapes préliminaires à la remise d'une exploitation**

Même si la vente des immeubles agricoles est souvent l'objectif principal, il y a des situations dans lesquelles le transfert de l'entreprise se fait étape par étape pour de bonnes raisons. Ces étapes peuvent être : employé chez les parents, gestion indépendante d'une branche d'exploitation, communauté entre générations ou affermage de l'entreprise familiale. Ces formes transitoires vers la reprise intégrale de l'entreprise permettent au successeur d'assumer progressivement son rôle, d'épargner le capital nécessaire à l'achat de la propriété agricole ou, le cas échéant, d'acquiescer à l'avance des parties de l'entreprise (notamment l'inventaire).

## 4 Le prix d'achat

La loi sur le droit foncier rural (LDFR) établit des principes juridiques et des directives contraignantes pour déterminer la valeur d'imputation des entreprises et des immeubles agricoles. Par conséquent, afin de déterminer le prix d'achat pour le transfert au sein de la famille, les différentes composantes d'une propriété agricole doivent être évaluées selon les règles.

### L'entreprise agricole

L'héritier qui exploite lui-même a légalement le droit de reprendre l'entreprise agricole à la valeur de rendement. La valeur de rendement agricole se calcule en fonction du guide fédéral d'estimation. C'est pourquoi, lors de la transmission d'une exploitation, on devrait toujours déterminer une valeur de rendement actuelle conformément au guide d'estimation en vigueur.

La valeur de rendement peut tout au plus être augmentée si le passif de la succession est excédentaire ou si des circonstances spéciales (prix d'achat élevé de l'entreprise, investissements importants au cours des 10 dernières années) le justifient. Si le prédécesseur renonce à l'augmentation de la valeur d'imputation, les autres héritiers peuvent demander une correction après son décès si la réserve héréditaire a été violée.

### Immeubles agricoles

En ce qui concerne les immeubles isolés ne faisant pas partie d'une entreprise, un héritier peut en demander l'attribution au double de la valeur de rendement lorsqu'il est déjà propriétaire d'une entreprise agricole située dans le rayon d'exploitation conforme à l'usage local. Le terme d'immeuble désigne aussi des terrains construits avec un logement et des bâtiments commerciaux, pour autant que le facteur UMOS se situe en dessous de 1.0. Les bâtiments d'habitation situés sur un immeuble agricole doivent être imputés à la valeur vénale.

### L'inventaire

L'inventaire agricole doit être remis au repreneur qui exploite lui-même à la valeur d'usage, qui correspond par essence à la valeur de rendement. Des différences considérables apparaissent entre l'estimation de l'inventaire figurant dans la comptabilité et l'estimation selon le droit foncier rural. Lors de la remise d'une exploitation, l'estimation doit s'effectuer en vertu du droit foncier rural et les valeurs tirées de la comptabilité ne devraient pas être simplement reprises.

### Objets non agricoles

Les objets non agricoles (tels que les antennes relais pour téléphones portables, les toitures louées pour la pose d'installations solaires ou les bâtiments destinés à des fins non agricoles) qui appartiennent à une entreprise agricole ne sont pas compris dans la valeur de rendement agricole. Ils doivent être estimés en fonction du rendement financier net à attendre dans le futur (valeur actuelle), qui est calculé différemment pour chaque objet.

### Terrain à bâtir

Des immeubles et des parties d'immeubles avec des bâtiments et des installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui se situent dans la zone à bâtir, mais appartiennent à une entreprise agricole, peuvent être repris à la valeur de rendement. Seules les surfaces absolument nécessaires, telles que les sorties en plein air pour des stabulations entravées, peuvent être prises en compte, mais pas les pâturages. Les zones spéciales pour la production animale ou les installations de serre sont également soumises à la LDFR et ne sont donc pas considérées comme de véritables zones à bâtir.

### Entreprises et activités accessoires

Lors de l'estimation d'entreprises agricoles avec des entreprises ou des activités accessoires, il convient de déterminer la nature précise de ces activités, car leur évaluation est fondamentalement différente : les entreprises accessoires (restaurants, minoteries, scieries, etc.) qui étaient déjà exercées dans une entreprise agricole avant le 1er septembre 2000 et qui ne peuvent pas en être séparées doivent être évaluées à la valeur vénale. Les activités accessoires ne sont autorisées que depuis septembre 2000 : il s'agit d'activités non agricoles qui, selon la loi sur l'aménagement du territoire, font partie intégrante de l'entreprise agricole et ne peuvent en être dissociées. Elles doivent être évaluées à la valeur de rendement non agricole.



## 5 Situation du repreneur

Le repreneur doit diriger l'exploitation de façon autonome et à ses risques et périls. Font partie de la préparation à ce défi la constitution d'épargne ainsi que la consolidation de ses compétences professionnelles et sociales. Ce processus de maturation peut se dérouler en différentes étapes, une bonne formation professionnelle en constituant la condition de base.

### Collaborer dans l'entreprise

Grâce à sa collaboration à l'entreprise familiale, le futur repreneur apprend à connaître à fond l'entreprise, ses conditions naturelles ainsi que son contexte. Légalement il en résulte un rapport employeur-employé, dans lequel les deux parties doivent déterminer les conditions et décider d'une rémunération usuelle sur le marché. Les prestations telles que la fourniture d'une chambre et des repas au foyer des parents font partie intégrante du salaire. Si l'entreprise ne peut pas financer un employé supplémentaire, cette possibilité est exclue ou à restreindre à quelques mois (dans le sens d'un stage).

Dans l'idéal, le membre de la famille qui travaille dans l'exploitation se voit régulièrement verser son salaire intégral, après déduction du logement, de la nourriture et du travail de ménage. Si le versement en espèces du salaire devait se révéler impossible par manque de liquidités, on peut convenir d'une créance (nommée salaire différé) qui porte intérêt et qui peut être utilisée par le repreneur pour financer le rachat de l'exploitation. Si l'employé membre de la famille ne reçoit que de l'argent de poche, outre le logement et la nourriture, il se constitue une "indemnité de salaire" (« Lidlohn »). Elle peut être réclamée quand le ménage commun que le repreneur formait avec le débiteur prend fin ou au plus tard lors du partage de l'héritage du débiteur. Les indemnités de salaire présentent un certain nombre de désavantages sérieux et doivent être évitées.

### Activité lucrative indépendante

L'objectif du futur chef d'exploitation de devenir son propre patron peut être réalisé dans l'entreprise des parents à différents stades préliminaires avant la reprise définitive de l'exploitation, soit avec une branche d'exploitation en propre au sein de l'exploitation familiale, soit par le travail en commun avec l'actuel chef d'exploitation. Tout est possible, de la location ou de l'affermage de parties individuelles de l'exploitation jusqu'à une communauté de générations.

### Objectif : Reprise de l'entreprise

L'acheteur doit savoir à l'avance comment il entend gérer son entreprise et quels seront les rôles que lui, sa partenaire, la famille et les parents seront amenés à assumer. Un projet d'entreprise, qui permet de concevoir à l'avance le résultat d'exploitation selon des scénarios (par exemple meilleur cas, moyen et pire cas), constitue un instrument important de planification. Même dans le pire des cas, l'existence de l'entreprise ne doit pas être mise en danger.

Le repreneur doit être en mesure de supporter le financement et les charges inhérentes à la reprise de l'exploitation et la reprise doit être axée sur la stabilité et le maintien de l'exploitation à long terme. Les moyens essentiels dont dispose le repreneur d'une exploitation pour financer son investissement sont : les économies personnelles ; les moyens de la prévoyance professionnelle ; les prêts privés octroyés par les parents ou des proches ; les aides fédérales et cantonales (aide initiale et crédits d'investissement) ; les hypothèques ou autres crédits bancaires ; les organisations ou fondations d'utilité publique ; les modèles alternatifs de financement (crowdfunding, etc.).

En vue d'empêcher un surendettement des entreprises agricoles, le législateur a introduit la charge maximale dans la LDFR. Elle correspond à la valeur de rendement augmentée de 35%. Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage que jusqu'à concurrence de cette charge maximale. Cette limite supérieure peut seulement être dépassée en ce qui concerne les aides initiales, les crédits d'investissement et les aides aux exploitations.

## 6 Situation du nouveau couple de chefs d'exploitation

Dans des partenariats qui fonctionnent bien, le couple gère ensemble l'entreprise, discute et décide des investissements et de la stratégie. Pour cette raison, les conséquences légales et financières doivent être connues des deux parties. La discussion sur les bases légales de la vie en commun stimule la compréhension pour les besoins de l'autre et permet de prendre de meilleures décisions, basées sur des faits objectifs.

### Couple marié

Le mariage est une communauté de vie et économique. Pour autant que les époux ne choisissent pas un autre régime matrimonial dans un contrat de mariage (communauté de biens ou séparation des biens), le régime de la participation aux acquêts s'applique. En cas de divorce, de séparation ou de décès de l'un des partenaires, la liquidation du régime matrimonial est initiée : les biens des deux conjoints sont à nouveau divisés. Selon le régime matrimonial, les biens des époux sont composés différemment et sont également administrés et répartis différemment.

Ce qui semble simple et évident s'avère pourtant compliqué dans la pratique, car la fortune ne repose pas immobile sur un compte, mais des mouvements incessants de prélèvements et de versements ont lieu. Afin d'assurer des rapports clairs à tout moment, il est donc recommandé de garder précieusement les justificatifs pour vos biens propres et vos participations financières dans les biens du partenaire, de tenir en commun une liste qui renseigne sur le financement et la provenance des moyens investis et de la maintenir à jour, de garantir les montants plus importants par des contrats de prêt, et de veiller à ce que chaque partenaire dispose de son propre compte bancaire.

### Vie en commun sans certificat de mariage

Si le couple de chefs d'exploitation n'est pas marié, la cohabitation devrait être réglée légalement par un contrat de concubinage. Objectif : les deux partenaires peuvent chacun séparément générer un revenu suffisant pour lui-même. Les couples non mariés ne connaissent de participation ni aux acquêts ni à l'héritage de l'autre. Un contrat d'héritage ou un testament permettent toutefois de privilégier le partenaire en cas de décès.

### Travailler et vivre ensemble

La gestion de l'entreprise et la répartition des tâches diffèrent beaucoup d'une exploitation à l'autre. On distingue les situations suivantes :

Entreprise individuelle : l'agriculteur gère l'entreprise seul et la représente à l'extérieur en tant qu'entrepreneur individuel.

Collaboration avec contrat de travail : l'épouse (non propriétaire de l'entreprise) est employée dans l'entreprise agricole et reçoit un salaire pour son travail.

Gestion en commun : la paysanne exerce avec son époux une activité lucrative indépendante et dispose d'un plein droit de codécision.

Participation par le biais d'une société de capitaux : l'entreprise agricole est exploitée à travers une SA ou une Sarl dans laquelle les deux partenaires ont une part et où le couple est employé.

## 7 Situation du vendeur

Il n'est pas facile de se séparer de l'entreprise et de la céder à un successeur. Mais il vaut la peine de commencer à préparer le changement de génération suffisamment tôt, même si au milieu de la cinquantaine, on est encore loin d'envisager de se retirer. Ainsi on dispose de suffisamment de temps non seulement pour trouver des solutions matérielles appropriées pour la remise de l'exploitation, mais aussi pour surmonter les défis émotionnels.

### **La remise de l'entreprise est un processus de longue haleine**

La vente effective de l'exploitation est une étape importante, mais ce n'est qu'une étape sur le long chemin qui mène à la transmission de l'entreprise. Afin de mettre en œuvre ce processus avec succès, les prédécesseurs, leurs successeurs et leurs familles doivent prendre conscience de leurs idées personnelles, de leurs intérêts, de leurs valeurs et de leurs projets futurs.

Il est important que le vendeur prenne cette tâche en main lui-même et commence tôt. Les deux parties et la famille peuvent alors profiter du temps qui reste jusqu'au changement effectif pour préparer le transfert de manière à ce que les intérêts de toutes les personnes concernées puissent être dûment pris en compte. Pour que ces longues négociations ne s'essouffent pas, le processus doit être développé activement et conduit avec des attributions de tâches et des délais clairs

### **Conditions-cadres de la LDFR**

Le propriétaire peut librement disposer de sa propriété. Le droit foncier rural prescrit cependant à qui (exploitant à titre personnel) et à quel prix (en règle générale à la valeur de rendement) il peut remettre son exploitation, et il sécurise l'entreprise familiale par d'autres restrictions légales. Ces règles doivent également être respectées si l'entreprise est remise à un-e descendant-e.

Le traitement préférentiel du successeur à titre personnel par le principe de la valeur de rendement est accompagné d'un certain nombre de garanties. Il s'agit notamment des dispositions réglementaires suivantes :

La valeur de rendement peut être augmentée de manière appropriée dans certaines circonstances.

Lors de la vente de l'entreprise (y compris, en général, du domicile familial), le consentement du conjoint est requis.

Le cédant devrait se réserver un droit de réméré, au cas où le repreneur abandonne l'exploitation à titre personnel.

Dans le cas d'une vente entre vifs, un droit au gain contractuel doit être convenu afin que le repreneur ne puisse pas revendre avec profit des immeubles agricoles repris à la valeur de rendement.

Les frères et sœurs et les enfants des frères et sœurs se voient accorder un droit de préemption si l'entreprise est vendue à un tiers au cours des 25 années suivant son acquisition, à condition qu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes.

### **Tâches et répartition des tâches**

L'expérience montre que cesser sa longue carrière d'agriculteur indépendant n'est pas chose aisée pour de nombreuses personnes. L'agriculteur doit donc réfléchir à temps aux fonctions et activités qu'il pourra exercer, redécouvrir ou développer encore après la remise de l'exploitation. Les personnes ouvertes aux nouveautés supporteront les changements plus facilement et en accord avec eux-mêmes.

## 8 Situation du couple cédant

La loi fédérale sur le droit foncier rural privilégie l'héritier exploitant à titre personnel. Tous les membres de la famille doivent donc être inclus dès le début du processus de remise de l'exploitation.

### Équité

L'équilibre à trouver entre la préservation de l'entreprise, la prévoyance à assurer pour l'ancien couple de chefs d'exploitation et l'équité envers tous les enfants est un défi. Une solution équitable exige des décisions consensuelles fondées sur la confiance et la volonté de compromis. Cette base assure la pérennité de l'entreprise familiale mieux que tout avantage à court terme : une bonne relation entre les membres de la famille renforce la famille et peut s'avérer un atout extrêmement précieux. Non seulement dans le domaine financier, mais aussi comme réseau personnel, sur lequel on peut compter en période de crise.

### Protection et compensation selon la LDFR

Si un descendant reprend un domaine agricole d'un héritage, ses cohéritiers sont protégés par le droit au gain. En outre, la LDFR prévoit un droit de réméré ainsi que des droits d'emption et de préemption pour les membres de la famille dans le cadre de la succession, afin de maintenir les entreprises agricoles au sein de la famille.

Lors d'une remise entre vifs le législateur n'intervient que peu dans les „affaires de famille". Le bon côté de cette situation : les parties peuvent adapter le contrat à leur situation particulière et apporter des précisions. En particulier, un droit de réméré pour le vendeur et un droit au gain pour le couple vendeur et ses héritiers devraient absolument être convenus par contrat.

### Quelques remarques sur le droit matrimonial

L'accord de principe de l'épouse au contrat de vente ne signifie pas automatiquement qu'elle renonce à toutes ses prétentions de droit matrimonial, qui doivent être émises au plus tard lors du décès de l'époux-proprétaire. Cet aspect est souvent ignoré et, dans des cas extrêmes, l'épouse et mère n'est même pas impliquée dans les discussions sur la remise de l'exploitation. Afin de conserver une situation claire, il est impératif de calculer les droits résultant du régime matrimonial au moment de la remise de l'exploitation et de les inclure dans la discussion.

### Perspective du droit matrimonial lors de la remise du domaine

Lors de la vente de l'entreprise à la génération de repreneurs, le conjoint non-proprétaire peut, conformément aux articles 206 et 209 CC, exiger la restitution ou la garantie de ses créances compensatrices résultant du régime matrimonial. La grande majorité des agriculteurs et des descendants réalisent alors avec étonnement combien d'argent le conjoint a également investi dans l'entreprise. Dans certains cas, la compensation financière intégrale pourrait entraîner des conditions économiques non viables pour le successeur. Ce serait cependant une erreur de ne pas en débattre ni négocier à ce sujet. Le conjoint qui renonce en faveur du successeur devrait au moins voir sa situation financière améliorée comme mesure de «compensation».

### Logement et vie

Le couple de vendeurs dispose de plusieurs options comme solution pour leur logement : usufruit, droit d'habitation, location - ou déménagement. Les parents veulent souvent continuer à vivre et à travailler à la ferme. Mais cette tradition peut aussi déclencher des conflits entre générations. Il est donc utile de régler cette question avec beaucoup de soin. Si les parents continuent à travailler sur l'exploitation, le salaire n'est généralement pas la première priorité. Un contrat de travail est néanmoins recommandé : si la prestation de travail dépasse le niveau d'un service d'amitié, un accord contractuel devrait être conclu. Cela vaut également pour les travaux ménagers et la garde d'enfants.

### Budget du ménage, viabilité économique

La remise de l'entreprise doit être économiquement viable pour la génération sortante. Un budget qui intègre les recettes (salaires, rendement de la fortune, rentes, etc.) et les dépenses (impôts, assurances, ménage, loisirs, etc.) dans le nouveau contexte permet d'analyser la situation. L'objectif est de mener une vie autonome et décente dans sa vieillesse, en évitant de dépendre sur la durée des prestations sociales ou de ses propres enfants.

## 9 Assurer le droit d'habiter au domaine

Afin d'éviter les conflits entre générations, il est utile de régler soigneusement la situation de logement des parents.

### Situation économique de départ

Les deux parties, les vendeurs et les acheteurs, ne désirent plus se lier trop longtemps et entendent gérer plus librement leur avenir. Pourtant la question sur la solution de logement pour les cédants se pose dans quasiment tous les cas de transfert d'entreprise. Il n'est pas possible de donner une réponse standard à cette question. La solution la plus appropriée prend en compte deux critères essentiels: l'attitude personnelle des concernés et les possibilités légales et financières.

Par le passé, nombreux étaient les paysans de la génération sortante qui ne pouvaient pas se permettre de logement à l'extérieur du domaine. Grâce à l'extension des assurances sociales et de la prévoyance privée, les conventions actuelles pour l'utilisation du logement pendant la vieillesse ne sont souvent plus conclues pour assurer un moyen de subsistance.

L'attitude personnelle concerne soit les cédants, soit les repreneurs. Souvent la situation est claire dès le départ. Les personnes concernées peuvent s'imaginer vivre ensemble au domaine – ou bien pas. Si la cohabitation suscite des réserves, il faut y prêter une attention particulière. Dans de tels cas, un contrat de bail simple permettant une modification aisée de la situation de logement semble plus approprié.

### Situation légale de départ

Le droit foncier rural prévoit que l'époux survivant peut demander un droit d'habitation ou d'usufruit dans le cadre d'une succession, pour autant que les circonstances le permettent. Des raisons objectives, telles que le manque d'espace habitable ou une séparation insuffisante, mais aussi des raisons subjectives, telles que l'incompatibilité des parties, peuvent s'opposer à un droit d'habitation ou d'usufruit. Principale différence entre les deux formes juridiques : le droit d'habitation ne peut être utilisé que par le locataire lui-même, tandis que l'usufruitier peut aussi louer le logement à des tiers.

### Formes juridiques du logement au domaine

L'engagement réciproque est d'autant plus fort que la forme choisie se rapproche (de la location à l'achat) de conditions de propriété. D'une part la sécurité juridique pour les bénéficiaires est ainsi renforcée, mais d'autre part une dissolution anticipée est rendue plus difficile, voire impossible, si les deux parties, les grevés et les bénéficiaires, n'arrivent pas à se mettre d'accord.

### Responsabilités pour l'entretien

Suivant la réglementation retenue l'usufruitier doit supporter une proportion variable des frais annexes et d'entretien, par contre le propriétaire prend tout en charge lui-même.

### Restriction du droit d'habitation / de l'usufruit sur la durée d'activité

Usufruit et droit d'habitation qui n'ont pas été restreints contractuellement dans leur durée sont supposés durer jusqu'au décès de l'ayant droit. Toutefois, les droits d'habitation prennent généralement fin ou sont abandonnés avant le décès. Si le couple de paysans âgés quitte le logement pour lequel ils bénéficient d'un droit d'habitation, le droit d'habitation reste toujours valide jusqu'à leur décès et ne peut guère être résilié prématurément. Pour contrer ce fait, on peut restreindre le droit d'habitation à une durée fixe ou à la durée de l'activité.

### Solutions d'indemnisation

Indépendamment de la variante retenue, la question se pose comment régler le dédommagement de l'acheteur par le vendeur et futur utilisateur de l'habitation. Options envisageables : indemnisation périodique, versement unique ou compensation par les annuités d'un prêt. Une décision sur la solution de compensation nécessite des discussions clarifiées entre les parties. Pour savoir quelle solution d'indemnisation est la meilleure, des discussions de clarification s'imposent entre les parties.

## **Dissolution**

Une dissolution anticipée de l'utilisation du logement convenue est possible plus aisément avec un contrat de bail, car un tel contrat peut être résilié unilatéralement à la date convenue en respectant les délais de résiliation. Une dissolution est beaucoup plus difficile, voire impossible pour les servitudes inscrites au registre foncier (droit d'usufruit et d'habitation), si les ayants droits ne sont pas prêts à des concessions. Souvent la valeur de la dissolution fait l'objet d'un litige et empêche la radiation de la servitude au registre foncier. Nous recommandons donc fortement de régler dans le contrat de vente les modalités financières d'une dissolution anticipée de la servitude en question.

## **Frais accessoires**

En lien avec l'indemnisation d'un droit d'habitation il faut souvent considérer des prestations annexes. Ces prestations devraient, si possible, être imputées périodiquement en fonction de la consommation effective, car si elles sont déterminées en fonction de valeurs standard, des divergences peuvent se produire.

## **Indemnisation périodique des frais accessoires**

L'idéal est de faire régulièrement le décompte des frais accessoires sans toutefois lier ce décompte avec l'indemnisation pour le droit d'habitation. Ceci afin de tenir au mieux compte de l'évolution des besoins des ayants droits. Dans la perspective d'une éventuelle dissolution ultérieure du droit d'habitation ou en relation avec les prestations complémentaires, il vaut également mieux faire régulièrement le décompte des frais accessoires.

## 10 Questions d'assurance lors de la remise du domaine

Remettre un domaine signifie aussi réfléchir aux questions d'assurance. Pour les situations individuelles concrètes, nous recommandons impérativement de recourir à un conseiller en assurances du secteur agricole pour une discussion approfondie.

### **Pourquoi examiner et adapter la couverture d'assurance revêt-il une telle importance?**

Tant la situation de risque que la capacité à faire face au risque diffèrent entre la génération des repreneurs et des cédants. La couverture du risque d'invalidité et de décès est essentielle pour le repreneur, pour le cédant il s'agit de financer une retraite digne de ce nom.

### **Distinguer les différentes polices pour s'y retrouver**

Une exploitation agricole est couverte par de nombreuses polices d'assurance. Pour garder une bonne vue d'ensemble, il faut commencer par distinguer entre polices couvrant les personnes, les biens et la fortune. Distinguer entre les assurances privées et celles de l'exploitation permet aussi de mieux se retrouver dans la «jungle des assurances».

### **Assurances de personnes pour le repreneur et sa famille**

La priorité absolue porte sur l'établissement d'une couverture d'assurance correspondant aux besoins effectifs de la famille du chef d'exploitation et sécurisant l'entreprise agricole, afin que la famille puisse toujours en garder la propriété, même après un coup dur. Il s'agit notamment : de l'inclusion du risque d'accident dans l'assurance maladie obligatoire, de la conclusion de l'assurance pour perte de gain et des prestations en cas de décès ou d'invalidité.

Il faut examiner au cas par cas si la mise en place d'une prévoyance vieillesse fait sens à ce moment. Le principe à appliquer est le suivant: «assurer les risques avant de faire des économies». En règle générale les moyens disponibles sont investis pour l'exploitation et la famille et ne sont pas disponibles pour le 2e ou 3e pilier.

### **Assurances de personnes pour les cédants du domaine**

La génération sortante doit planifier sa retraite, adapter la couverture des risques, s'annoncer auprès des assurances sociales étatiques et régler le versement des éventuels avoirs des 2e ou 3e piliers. Une planification exhaustive de la retraite doit cependant aussi tenir compte des aspects suivants : résultat financier de la remise du domaine, situation du logement, conséquences fiscales de la remise de l'entreprise agricole, protection juridique du conjoint. En outre, la couverture des risques (indemnité journalière, invalidité, décès) pour la génération cédante peut généralement être adaptée au moment de la remise de l'entreprise.

Si la génération sortante entend gérer la retraite de manière proactive, elle ne doit pas y songer seulement lorsqu'elle atteint l'âge de la retraite. Nous recommandons de commencer à planifier son troisième âge dès ses 50 ans.

### **Assurances de biens et de fortune**

La génération sortante a déjà conclu diverses assurances pour l'entreprise agricole. Par la loi, les contrats d'assurance de biens et de fortune passent automatiquement au nouveau propriétaire. Cependant, le nouveau propriétaire ainsi que l'assureur peuvent dénoncer ces contrats après le changement de propriétaire. L'assurance ménage, l'assurance RC privée, l'assurance RC des véhicules à moteur privés, l'assurance de protection juridique et d'autres assurances privées (par ex. assurance voyage) sont conservées par la génération sortante.

### **Assurances des employé-e-s**

La génération sortante résilie les assurances des personnes employées dans l'entreprise (assurance accidents, prévoyance professionnelle, indemnités journalières en cas de maladie) au moment de la remise de l'exploitation. Le nouveau chef d'exploitation doit conclure à nouveau ces assurances, afin d'assurer la couverture obligatoire des risques pour les employé-e-s qui ne font pas partie de la famille.

### **Conseils pour l'ensemble des assurances**

Comme déjà énoncé les explications ci-dessus n'abordent que les aspects et principes les plus importants. Seul un conseil d'assurance global par un spécialiste en matière d'assurances agricoles peut garantir une couverture correcte des risques tant pour le repreneur que pour les cédants.



## 11 Impôts et remise du domaine

La majorité des entreprises agricoles prennent la forme de raison individuelle ou de société de personnes. Les personnes morales sont (encore) rares dans l'agriculture suisse. C'est pourquoi on ne traite ci-dessous que des conséquences fiscales pour les personnes travaillant en tant qu'indépendant. Un certain nombre d'impôts cantonaux, qui sont également importants, ne peuvent être abordés ici.

Du point de vue fiscal la remise du domaine comprend d'une part l'achat du bien-fonds agricole avec ensuite le début d'une activité lucrative indépendante par l'acheteur, et d'autre part la vente et la cessation des activités de l'ancien exploitant. L'affermage est traité comme un cas à part.

### Le gain en capital est imposé

Le principe de l'imposition fiscale des indépendants est simple. Le gain en capital (car il s'agit de fortune commerciale) est imposé en tant que revenu. Pourtant, les exceptions, les possibilités de report, l'imposition privilégiée aussi bien que diverses particularités cantonales compliquent la situation.

### Deux systèmes d'imposition fiscale différents

Dans le système moniste, une plus-value réalisée sur des immeubles est toujours soumise à l'impôt cantonal sur les gains immobiliers, tandis que les amortissements cumulés sont assujettis à l'impôt sur le revenu. Dans le système dualiste, tous les gains en capital (plus-value et amortissement cumulé) réalisés sur des biens immobiliers sont soumis à l'impôt sur le revenu, bien qu'il existe des exceptions à cette règle.

### Produits extraordinaires

Des gains de liquidation suite à la vente, l'affermage ou l'abandon de l'activité lucrative indépendante sont un produit extraordinaire résultant d'une activité lucrative indépendante et font donc partie du revenu imposable.

### Compensation d'une perte

Lors de la remise du domaine il peut parfois aussi se produire des pertes de liquidation (valeur comptable plus élevée que prix de vente). Les pertes au niveau des biens-fonds peuvent être compensées avec les gains de liquidation et, le cas échéant, avec les autres revenus.

### Imposition du gain de liquidation

Un gain de liquidation peut être réparti en plusieurs gains partiels qui sont à chaque fois imposés séparément, ce qui permet, dans certains cas, d'appliquer des taux d'imposition privilégiés. Cela implique entre autres l'abandon définitif et pour la première fois de l'activité lucrative indépendante après l'âge de 55 ans.

### Gain immobilier

Les gains immobiliers présupposent une plus-value et sa réalisation. C'est la partie du produit de la vente qui dépasse les dépenses d'investissement qui est soumise comme bénéfice à l'impôt sur les gains immobiliers. Selon le droit cantonal, l'impôt sur les gains immobiliers est différé en cas d'avance d'hoirie, de donation, de succession et de transfert au conjoint.

### Vente / aliénation

Si l'ensemble du domaine agricole est vendu par le propriétaire, il s'agit d'une liquidation, même si le propriétaire en garde certaines parties pour les transférer dans le cadre du processus de vente dans sa fortune privée. Dans ce cadre, les amortissements sont imposés en tant que gain de liquidation.

### Report en cas d'affermage

Les biens-fonds agricoles ne sont en général plus transférés à la fortune privée, mais restent dans la fortune commerciale si l'entreprise agricole est affermée et que le propriétaire abandonne son activité commerciale.

### Planifier ses impôts évite bien des déboires!

Chaque cas est à examiner individuellement. Pour obtenir une solution optimale par rapport aux impôts, il faut prévoir un horizon de planification d'au minimum 5 ans et de préférence de 10 ans. Il faut donc ne pas aborder la planification de la prévoyance et des impôts juste avant d'atteindre l'âge de la retraite, mais bien auparavant !

### **Complément 1: imposition fiscale du logement dans la fortune**

Selon que la solution pour le logement de la génération sortante est régie par une location, un droit d'habitation ou un usufruit, les conséquences fiscales diffèrent.

### **Complément 2: immeubles non agricoles dans la fortune commerciale**

Le gain résiduel de la vente ou de la cession de terres non agricoles est incorporé dans l'imposition sur le revenu, et il en va de même pour les cotisations aux assurances sociales. Même si les immeubles non agricoles (en particulier les terrains à bâtir) ne sont pas aliénés et si le gain de liquidation est ainsi soumis à un taux d'imposition allégé, les créances des autorités fiscales et des assurances sociales peuvent difficilement être payées.

## 12 Annexes

La collection de documents contenue dans la brochure "Remise de l'exploitation dans la famille" offre un ensemble utile de sources et de liens, d'exemples de contrats et de listes de contrôle.

### **Annexe 1: Conseils utiles et documentation**

Contient des références pour de la documentation complémentaire et des liens vers les sources pour les sujets suivants : droit foncier, mariage et partenariat, famille, pensions, salaires, bail à ferme, consommation privée, collaboration inter-entreprises, assurance, construction, formes spéciales de transfert d'entreprise.

### **Annexe 2: Exemple d'un contrat de remise de domaine agricole**

Contrat type de transfert d'entreprise à compléter et adapter aux besoins individuels à télécharger en format Word.

### **Annexe 3: Exemple d'un contrat de vente d'inventaire**

Contrat type de vente d'inventaire à compléter et adapter aux besoins individuels à télécharger en format Word.

### **Annexe 4: Liste de contrôle pour la remise du domaine**

Des mesures à prendre et activités importantes pour le processus de transfert sont expliquées étape par étape. Sujets traités : Préparation au sein de la famille, mise à disposition de documents pour séances de conseil, évaluation des polices d'assurance, notification de la remise de l'exploitation, conventions de droit matrimonial.

### **Annexe 5: Description du processus de changement de génération**

Si un objet n'est pas discuté, chacun et chacune part d'une hypothèse. Cette dernière peut être correcte, mais aussi complètement erronée. Il s'agit donc d'en parler, d'écouter et de trouver des solutions communes avec toutes les personnes impliquées, afin de créer des accords solides bien adaptés à la réalité quotidienne. Contrôler de temps à autre que ces accords sont encore satisfaisants pour tous et toutes. Il n'existe pas de recette miracle, il faut trouver des solutions individuelles adaptées à chaque entreprise. Les points clés de cette annexe traitent une variété de sujets pratiques : les défis du vivre ensemble des générations, les personnes concernées, les points de discussion et les aspects particuliers, les moments idéaux pour les discussions.