

# Succession dans les communautés

**LE DROIT FONCIER RURAL, LE DROIT MATRIMONIAL,** le droit successoral et le droit fiscal ne sont pas les seuls sujets dont les membres d'une communauté d'exploitation ou d'une communauté partielle d'exploitation ont à s'occuper en cas de remise du domaine.



Gerhard Ryf

La plupart des communautés d'exploitation et des communautés partielles d'exploitation sont organisées en sociétés simples sur la base des articles 530 et suivants du Code des obligations. Cette forme juridique s'est imposée de par sa simplicité lors de la mise en place d'une collaboration entre exploitations. De plus, il existe des modèles de contrat pour la constitution d'une telle société. Mais en règle générale, ces contrats sont muets sur la question du changement de génération. De par la loi, la société simple ne prévoit pas de changement d'associé. En cas de remise du domaine, elle devrait donc être dissoute et liquidée. Mais si les associés sont tous d'accord, un successeur peut être intégré dans le contrat existant. Le droit dispositif du CO permet par ailleurs de régler la question du changement de génération dans le contrat de fondation ou de définir une telle règle comme avenant au contrat existant.

**Fondation** Outre le changement d'associé, les communautés doivent régler d'autres points en prévision du changement de génération. Il est ainsi possible de fixer la durée du contrat en fonction du moment prévu pour la remise du domaine. Cette possibilité est toutefois limitée si la société a procédé à des investissements importants. Une caisse de crédit agricole participant au financement peut ainsi exiger une durée minimale du contrat à titre de garantie des crédits d'investissements. Les conséquences d'une possible dissolution de la société peuvent être atténuées si, lors de la planification des investissements, on tient compte du prochain changement de génération. Indépendamment d'une éventuelle remise du domaine, le contrat devrait prévoir une liquidation extraordinaire en cas de dissolution anticipée de la société. C'est notamment le cas lorsque l'on a procédé à des investissements importants liés à la constitution d'une so-

ciété. En cas de liquidation extraordinaire, les investissements communs doivent être traités spécialement, pour minimiser les risques encourus par chacun des associés. Il s'agit des risques financiers et techniques que court l'associé qui reprend l'objet de l'investissement. Il faut également tenir compte de cette circonstance dans le cas d'une indemnité de retour liée à un contrat de superficie.

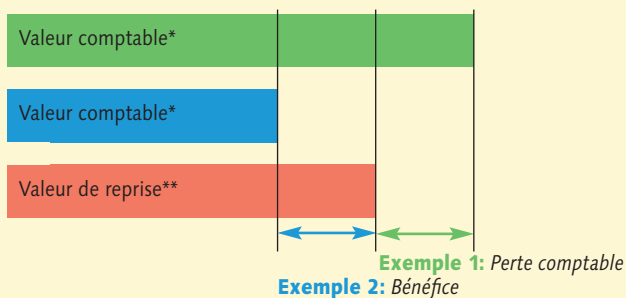
**Problèmes d'estimation** Si des valeurs patrimoniales sont apportées dans la propriété commune lors de la constitution de la société, se pose alors la question de l'estimation de la valeur de ces biens. La solution la plus simple consiste à les porter au bilan à leur valeur comptable. Mais comme cette dernière dépend également des amortissements passés comptabilisés chez chaque associé, l'estimation doit également tenir compte de la valeur vénale. Prenons l'exemple d'un tracteur dont la

## Exemple de remises de domaines dans des communautés

**Exemple 1:** La valeur comptable de la participation du père dans la communauté est plus élevée que la valeur de reprise que doit payer son fils ou sa fille. 8 ans avant la remise du domaine, la communauté a investi dans une nouvelle stabulation, ce qui justifie la prise en compte de l'investissement dans le calcul de la valeur de reprise en vertu de l'art. 18 LDFR. En fonction du niveau de l'imputation lors du calcul de la valeur de reprise et de la durée d'amortissement figurant dans la comptabilité, la valeur comptable peut devenir plus élevée que la valeur d'imputation successorale basée sur la LDFR. En raison de la stratégie d'amortissement comptable basée sur le long terme, le père subit une perte. Si le contrat de société prévoit une dissolution à la valeur comptable, le droit successoral recommande la prudence. Les bénéfices éventuels attendus, par exemple si le fils sort ultérieurement de la société, doivent être réglés par le biais du droit au gain.

**Exemple 2:** La valeur comptable de la participation du père dans la communauté est plus basse que la valeur de reprise que doit payer son fils ou sa fille. Il en résulte un bénéfice comptable sur lequel le père sera imposé. Une planification anticipée à long terme permet aussi d'éviter un tel inconvénient.

## Graphique: Remise du domaine dans les communautés



Exemple 1: Perte comptable  
Exemple 2: Bénéfice

\* La valeur comptable correspond au capital propre du père dans la communauté

\*\* La valeur de reprise correspond à la valeur d'imputation successorale (valeur de rendement + éventuelle augmentation en vertu de l'art. 18 LDFR; inventaire à la valeur d'utilité)



**La transmission d'une étable communautaire à la génération suivante doit être mûrement réfléchie.**

Christian Mühlhausen, landipixel.de

valeur vénale est supérieure à la valeur comptable: la différence est une «réserve latente». Ces différences de valeur doivent être compensées entre les associées ou conservées telles quelles. Si un successeur reprend ultérieurement le domaine de son père, alors les «réserves latentes» existantes doivent être compensées, pour qu'elles puissent retourner à l'associé sortant. Si les associés souhaitent dans la mesure du possible écarter les problèmes de «réserves latentes», ils devraient établir le bilan et dissoudre la communauté en se servant des valeurs vénales, tout en étant conscients que sans planification appropriée, une telle manière de faire peut se traduire par des désavantages fiscaux.

**Remise du domaine** Lorsque le moment de la remise du domaine est venu et que les associés sont unanimes s'agissant du successeur, les questions qui se posent en premier lieu sont les mêmes que lors d'une succession dans une entreprise individuelle. En principe, la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) règle les questions successorales dont il faut également tenir compte avant que la question se pose. Lors de la fixation de la valeur de reprise, la première question à se poser est la suivante: Est-ce que les parts que l'associé sortant entend remettre à son fils ou à sa fille constituent une entreprise agricole? L'analyse permettant de savoir si l'on a affaire à une entreprise agricole se

base sur les surfaces en propriété du remettant, sur les terres qu'il a prises en fermage et sur sa part proportionnelle du cheptel de la communauté. S'il s'agit bien d'une entreprise agricole et que le reprenneur est exploitant à titre personnel, alors l'immeuble peut être repris à la valeur de rendement et le chédail et le bétail à leur valeur d'utilité (art. 17 LDFR). Dans les autres cas, la reprise se fait à la valeur vénale. S'agissant des immeubles, il faut également tenir compte des investissements antérieurs. En vertu de l'art. 18 LDFR, la valeur d'imputation peut notamment être augmentée si d'importants investissements ont été réalisés sur l'immeuble au cours des 10 dernières années. Ce qui est le cas pour un investissement dans une étable communautaire.

**Conclusion** Au sein d'une communauté d'exploitation, un changement de génération peut s'avérer un défi majeur. Notamment si les rapports entre la nouvelle génération et les associés existants s'en trouvent perturbés ou si un successeur refuse d'entrer dans la communauté pour d'autres motifs. Finalement, la dissolution et la liquidation d'une communauté à l'occasion d'un changement de génération reste toujours une option. C'est pourquoi il est important d'en atténuer les conséquences en définissant la teneur du contrat de société. Quoiqu'il en soit, il vaut toujours la peine d'y faire participer le reprenneur

potentiel, même des années avant la remise du domaine. La perpétuation de la communauté dépend de toute façon de la décision de l'ensemble des associés.

#### Tableau: Termes importants en matière d'estimation

Valeur de rendement	La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. La base de calcul est donnée par le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole, basé lui-même sur la loi fédérale sur le droit foncier rural. La valeur de rendement est utilisée lors de la reprise d'immeubles et de terres agricoles, lors du calcul de la limite de charges et du loyer des fermages.
Valeur vénale	La valeur vénale est le prix auquel des terrains et des immeubles peuvent être vendus dans des conditions normales sur le marché, sans tenir compte de circonstances inhabituelles ou personnelles. On l'appelle aussi valeur marchande.
Valeur comptable	La valeur comptable est la valeur à laquelle les éléments d'un patrimoine (stocks, bétail, machines, immeubles) sont portés au bilan d'une comptabilité.
Valeur d'utilité	Le prix de reprise du chédail et du bétail lors de la remise du domaine au sein de la famille, en vertu de l'art. 17 LDFR: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Machines: Valeur actuelle (prix d'achat moins amortissements) ; pour les machines plus anciennes, valeur vénale moyenne.</li> <li>• Bétail: Valeur vénale entre le prix de boucherie et le prix du marché (bétail à l'engrais: prix de boucherie).</li> <li>• Stocks: Chiffres indicatifs de la conférence de coordination.</li> </ul>

**Auteur** Gerhard Ryf, agro-ingénieur HES, chargé des questions d'économie d'entreprise au sein du secteur des estimations, Union suisse des paysans, Laurstrasse 10, 5201 Brougg (AG)  
☎ 056 462 51 11

**INFOBOX**

www.ufarevue.ch

4 • 13