

Droit successoral

Qui reprendra la petite exploitation ?



La personne qui remet une exploitation agricole de son vivant n'a pas droit à la part au gain. Il est toutefois conseillé de conclure une convention en ce sens.

De nombreuses exploitations agricoles n'atteignent pas la limite d'UMOS imposée par le droit foncier rural pour être reconnues comme entreprises agricoles. Les règles du droit successoral paysan ne leur offrent donc aucune protection. Le propriétaire d'une telle exploitation sera donc bien inspiré d'agir s'il veut que sa succession soit réglée de son vivant ou après sa mort.

D Le droit successoral paysan accorde une protection spéciale à l'entreprise agricole. Lors d'une succession, un héritier ex-

ploitant à titre personnel peut se faire attribuer l'entier de l'exploitation à sa valeur de rendement. Ce qui n'est pas le cas pour une petite

exploitation agricole. C'est souvent la valeur vénale (trois à quatre fois supérieure) qui est alors déterminante. De plus, l'inventaire n'y est



**Franz
A. Wolf**

pas évalué à la valeur d'usage, plus basse, mais aussi à la valeur vénale. Quand la remise de l'exploitation se fait à un prix inférieur à la valeur vénale, il s'agit d'un traitement de faveur accordé au repreneur.

La vente entre vifs d'une petite exploitation à un prix inférieur à sa valeur vénale constitue une libéralité (« donation mixte »). Plus tard, lors d'une succession, de telles libéralités sont soumises à l'obligation de rapporter (art. 626 CC) ou, en cas d'exemption de cette obligation, peuvent faire l'objet d'une action en

Mesures pour éviter des litiges successoraux ultérieurs

Les possibilités suivantes existent afin d'éviter des litiges successoraux ultérieurs :

a | Pacte successoral

La méthode la plus sûre pour éviter les problèmes est de combiner le contrat de vente du domaine et un pacte successoral avec tous les héritiers. Les cohéritiers s'engagent ainsi par contrat à renoncer à contester ultérieurement le non-respect de leur réserve légale. Le pacte successoral doit être conclu devant notaire en présence de deux témoins.

b | Augmentation du prix de reprise

Si un pacte successoral n'est pas possible (p. ex. si les parties ne peuvent pas s'entendre), le risque peut être réduit en augmentant le prix de reprise. On peut par exemple imaginer la reprise des terres au double de la valeur de rendement et celle des bâtiments à la valeur actuelle.

c | Traitement de faveur du repreneur dans la succession

Le vendeur peut par ailleurs favoriser le repreneur en lui attribuant, au détriment des autres héritiers réservataires, la quotité disponible de la succession. Les autres héritiers toucheront ainsi seulement leurs parts réservataires. Ce traitement de faveur peut être convenu dans un pacte successoral ou être établi par testament.

d | Droit au gain contractuel

En cas de remise du domaine du vivant de son propriétaire, il n'existe pas de droit au gain légal. Toutefois, un tel droit au gain peut (et devrait) être établi par contrat. Plusieurs variantes sont imaginables : prolongation du délai de partage ; extension des situations déclenchant l'attribution du droit au gain ; modification des déductions autorisées ; modification des déductions en fonction de la durée de la possession.

e | Droit d'emption/droit de préemption contractuel

Si on s'attend à ce que des parcelles de l'exploitation soient ultérieurement classées en zone à bâtir, il est possible d'attribuer aux cohéritiers un droit d'emption contractuel ou un droit de préemption à prix limité sur le futur terrain à bâtir.

f | Droit de rachat contractuel

Un droit de rachat peut être convenu pour le cas où le repreneur cesserait l'exploitation à titre personnel du domaine. Mais d'après l'auteur de ces lignes, il faudrait user de ce droit avec précaution, car il n'est pas rare qu'il n'y ait aucun exploitant à titre personnel qualifié parmi les cohéritiers.

Dessaisissement de fortune et prestations complémentaires

Pour le vendeur, la remise entre vifs d'une petite exploitation à une valeur inférieure à sa valeur vénale peut entraîner la réduction des prestations complémentaires (LPC). La différence entre la valeur vénale et le prix de vente effectif constitue en effet un dessaisissement de fortune pouvant justifier une réduction des prestations complémentaires. En la matière, la pratique des cantons n'est toutefois par harmonisée.

La petite exploitation dans le partage successoral

Souvent, le testateur souhaite que son exploitation lui survive et revienne à un descendant exploitant à titre personnel. Le droit successoral met à sa disposition une « boîte à outils » lui permettant d'organiser cette succession.

a | Pacte successoral

Le pacte successoral incluant tous les héritiers laisse une grande liberté d'organisation. Ce contrat définira la contrevaleur du legs, soit la valeur d'imputation du domaine (legs onéreux). Il est imaginable que le repre-

Perspective : révision du droit successoral

Le Parlement débat actuellement de la révision partielle du droit successoral, qui ne touche pas directement le droit successoral paysan. La révision porte principalement sur les modifications de la réserve légale. Celle des parents doit être supprimée et celle des descendants réduite des trois quarts à la moitié. La réserve légale du conjoint doit rester inchangée à la moitié. Du point de vue du droit successoral paysan, ces modifications sont bienvenues. Elles donnent en effet plus de liberté pour organiser la succession des petites exploitations agricoles et des entreprises non agricoles.

réduction pour violation des droits des héritiers réservataires. Mais ces deux démarches n'entrent en considération que si le vendeur et l'acheteur avaient connaissance de la différence entre le prix de vente et la valeur vénale au moment de la conclusion du contrat. A ce moment-là, il aurait donc fallu qu'ils sachent que l'objet concerné ne constituait pas une entreprise. Il ne suffit pas que les parties aient pu avoir connaissance de la disproportion entre le prix de vente et la valeur vénale. Cette jurisprudence (ATF 5A_404/2018) est ainsi favorable au successeur.

neur de l'exploitation renonce en contrepartie à son statut d'héritier et que ses cohéritiers renoncent de leur côté à contester le non-respect de leur réserve légale. Lors du partage successoral, le repreneur recevra donc le domaine à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale, mais n'aura plus aucun droit sur le reste de la succession.

b | Testament

Une petite exploitation agricole peut être attribuée au repreneur par testament. Comme ce successeur sera favorisé par ce legs au détriment de ses cohéritiers, son statut d'héritier pourra lui être retiré, si bien que sa part réservataire ne sera rétribuée que par le legs du domaine.

Mais si l'héritier du domaine est favorisé par le legs du domaine à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale à tel point que la réserve des cohéritiers est lésée, ces derniers peuvent intenter une action en réduction du legs (art. 486 CC).

c | Décisions de partage

Le testateur qui souhaite transmettre sa petite exploitation à la génération suivante en indivision peut définir par testament, en prévision d'un éventuel litige entre les héritiers, l'attribution obligatoire de l'exploitation à un héritier qu'il désigne.

Le testateur peut aussi favoriser financièrement le repreneur du domaine en définissant la valeur d'imputation de l'exploitation (prélegs). Il peut aussi prendre d'autres décisions, par exemple dans quelle mesure la valeur d'imputation sera augmentée dans des circonstances particulières (investissements, etc.). Mais le respect des parts réservataires des cohéritiers constitue toujours la limite du traitement de faveur accordé au repreneur. Par ailleurs, en ce qui concerne les petites exploitations, les paiements compensatoires ne sont autorisés que dans une mesure limitée.

d | Legs avec substitution

Le testateur peut désigner un légataire en l'obligeant à remettre ultérieurement le legs (domaine) à un autre légataire (art. 488, al. 3, CC), par exemple s'il souhaite transmettre la propriété de son bien à son/sa conjoint(e) ou son/sa partenaire pour une durée déterminée, l'obligeant à le remettre ultérieurement (p. ex. à l'âge de la retraite) à un des descendants du défunt. Cet outil est particulièrement utile pour les familles recomposées.

rieurement le legs (domaine) à un autre légataire (art. 488, al. 3, CC), par exemple s'il souhaite transmettre la propriété de son bien à son/sa conjoint(e) ou son/sa partenaire pour une durée déterminée, l'obligeant à le remettre ultérieurement (p. ex. à l'âge de la retraite) à un des descendants du défunt. Cet outil est particulièrement utile pour les familles recomposées.

e | Désignation d'un exécuteur testamentaire

En raison de la complexité du règlement de la succession d'une petite exploitation agricole, on peut recommander la désignation d'un exécuteur testamentaire, qui pourra faire inscrire le legs de la chose au registre foncier sans autorisation préalable des cohéritiers.

Droit à l'attribution dans le droit successoral ordinaire

Si le défunt n'a pas laissé de dispositions pour cause de mort, le droit à l'attribution du domaine à un héritier exploitant à titre personnel peut être déduit du droit successoral ordinaire (art. 613 CC) sous certaines conditions. Il faut toutefois tenir compte du fait que dans le code civil, contrairement au droit successoral rural, la valeur d'imputation ne peut pas être nettement supérieure à la part successorale de l'héritier considéré (valeur supérieure d'un tiers au maximum). Cette limite étant souvent dépassée, les cohéritiers pourraient s'opposer à l'attribution. ■

Auteur

Franz A. Wolf, MLaw, avocat et notaire, agro-ingénieur dipl. ES; Studer Anwälte und Notare AG, Sursee
www.studer-law.com

Photo

auremar/adobestock.com



«Partout où je m'arrête, je dois fuir une catastrophe.»

Votre don aide à sortir de la pauvreté

Agir, tout simplement

Aider maintenant par un don de 10 francs par SMS: «PAUVRETE 10» au 227

CARITAS Schweiz Suisse Svizzera Svizra