

# La notion d'entreprise agricole

---

et ses incidences sur le droit successoral paysan

**Frédéric Brand**

Chef du Service de l'agriculture et de la viticulture

# Une image -> 6 définitions possibles

Entreprise = Unternehmen

Exploitation agricole  
= Landw. Betrieb

Entreprise agricole LDFR  
= Landw. Gewerbe BGGB

Exploitation agricole OTerm  
= Landw. Betrieb LBV

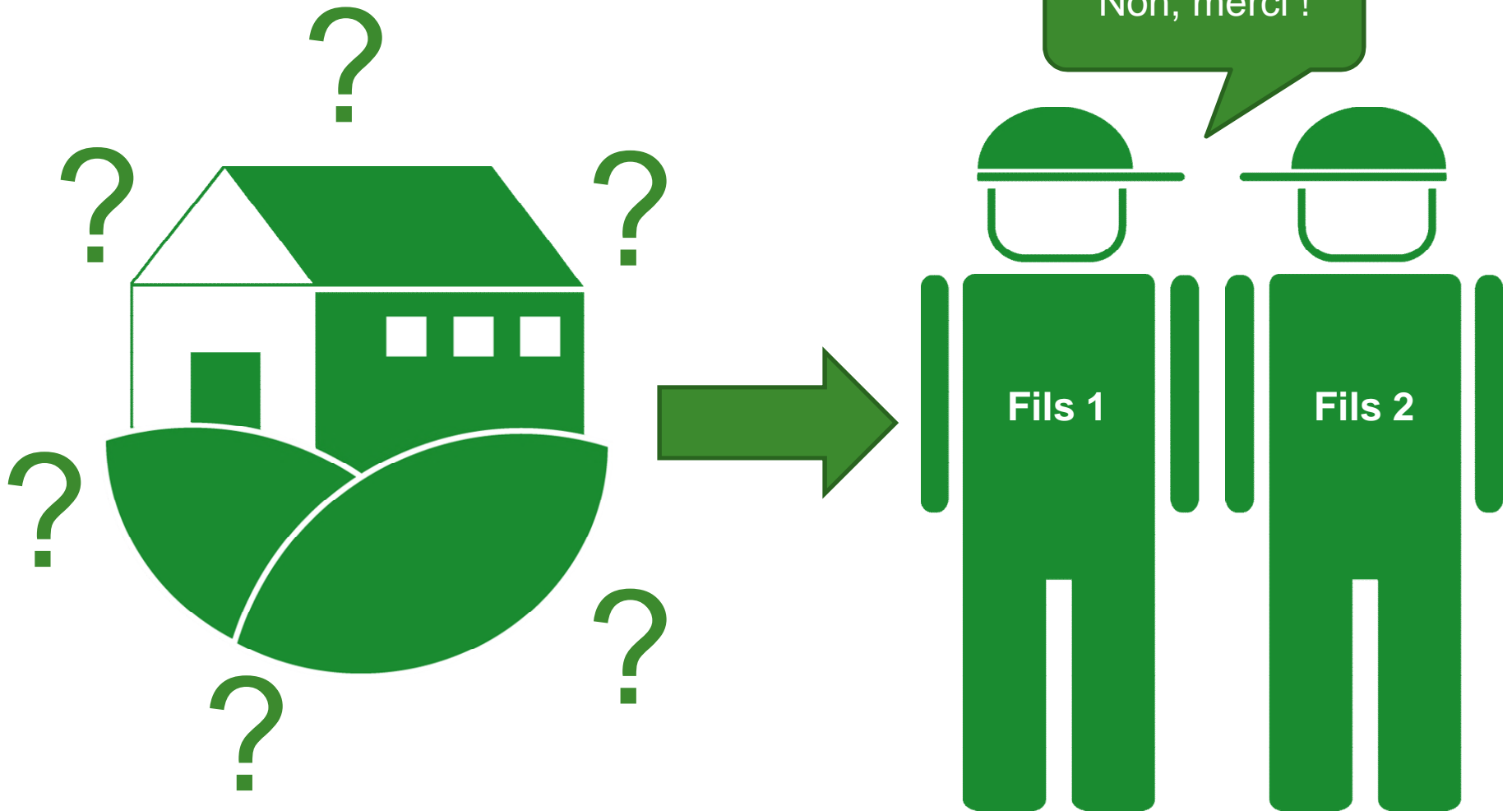
Exploitant à titre personnel LDFR  
= selbst Bewirtschafter BGGB

Exploitant agricole OTerm  
= Bewirtschafter LBV

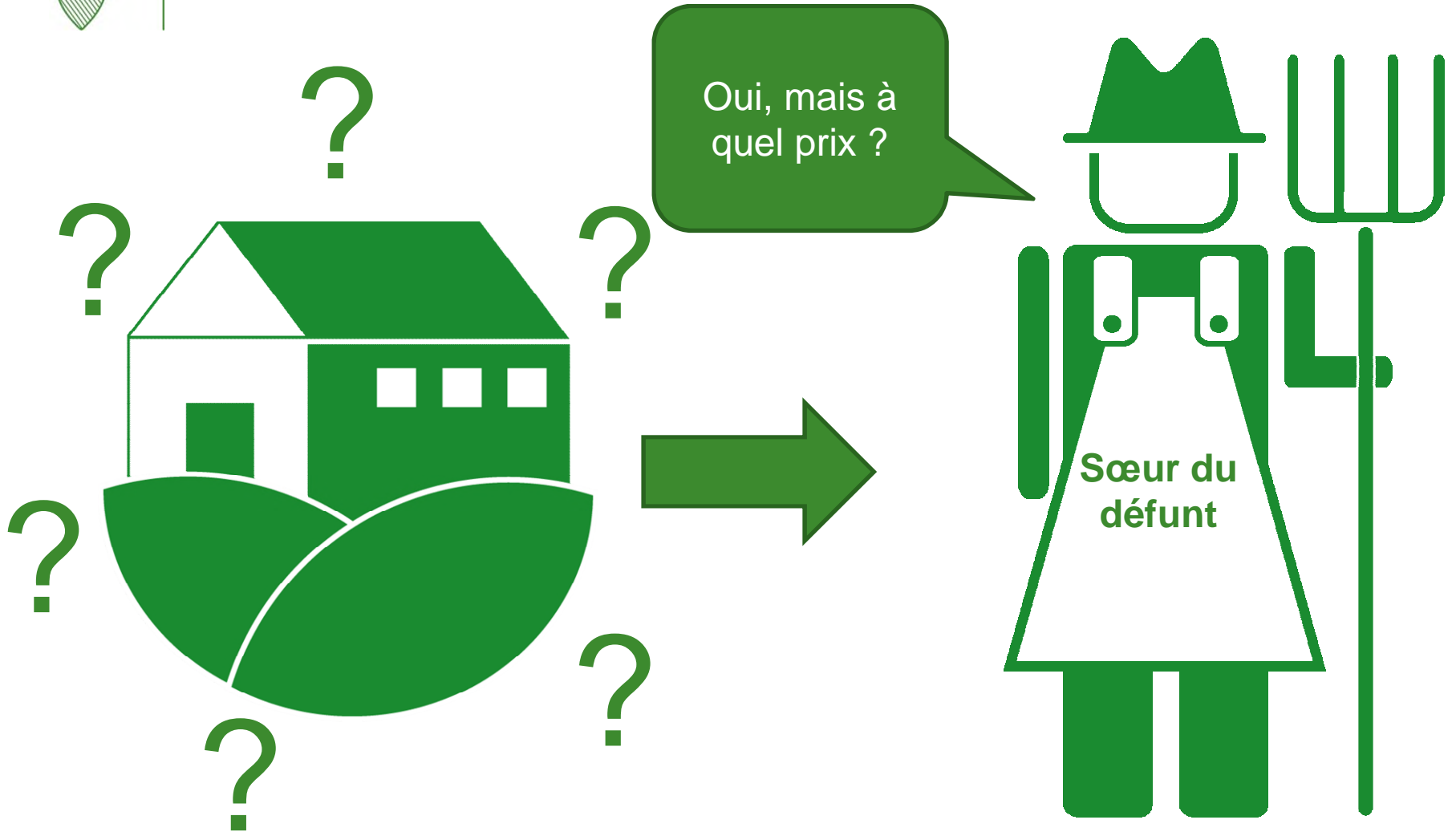
# Cas concret (Arrêt TF 2C\_1085/2013 du 21 mai 2015)



# Cas concret



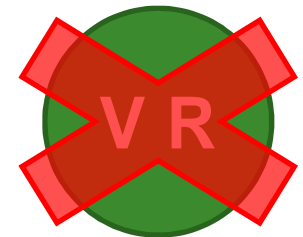
# Cas concret



# 1<sup>ère</sup> décision de la CFR



- ▶ Prise en compte des terres du défunt + 2 parcelles exploitées en location (vignes)
- ▶ 0.952 UMOS
- ▶ < 1 UMOS
- ▶ ≠ entreprise agricole
- ▶ **Pas d'attribution à la valeur de rendement**



# Recours de la sœur auprès du TC



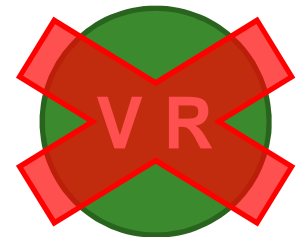
- ▶ Prise en compte des vignes + exploitation bio
- ▶ Sur expertise : 1.127 UMOS
- ▶ = entreprise agricole
- ▶ **Attribution à la valeur de rendement**



# Recours des fils auprès du TF



- ▶ Pas de prise en compte des 2 parcelles de vigne en location car exploitées par un tiers depuis le décès
  - ◇ Ne font plus partie de l'exploitation
- ▶ < 1 UMOS
- ▶ ≠ entreprise agricole
- ▶ **Pas d'attribution à la valeur de rendement**

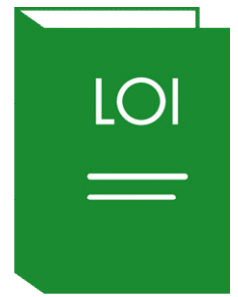


# Notion d'entreprise agricole

---

- ▶ Pierre angulaire de la LDFR
  - ◇ Dont le droit successoral paysan
- ▶ Rôle croissant dans d'autres domaines de l'agriculture
  - ◇ LBFA
  - ◇ Crédits d'investissements
  - ◇ LAT

# Rappel



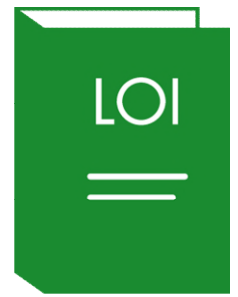
- ▶ But de la LDFR (*art. 1 LDFR*)

*" a. **encourager la propriété foncière rurale** et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures;*

*b. **renforcer la position de l'exploitant** à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles;*

*c. **lutter contre les prix surfaits** des terrains agricoles. "*

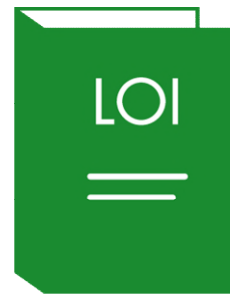
# Rappel



- ▶ Droit à l'attribution d'une entreprise agricole  
(art. 11 al. 1 LDFR)

*"S'il existe dans une succession une entreprise agricole, tout héritier peut en demander l'attribution dans le partage successoral lorsqu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable."*

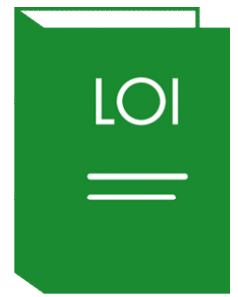
# Rappel



- ▶ Imputation sur la part héréditaire (*art. 17 al. 1 LDFR*)

*"L'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement sur la part de l'héritier qui exploite lui-même."*

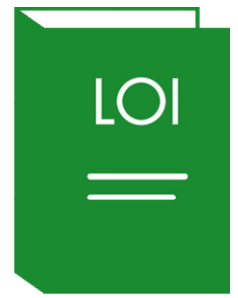
# Rappel



- ▶ Valeur de rendement (*art.1 al.1 ODFR*)

*"Est réputée valeur de rendement le 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."*

# Rappel



- ▶ Définition de l'entreprise agricole  
(art.7 al.1 LDFR)

*"Une unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, **au moins une unité de main-d'œuvre standard**. Le CF fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'**UMOS**"*

# Conséquences en matière de droit successoral

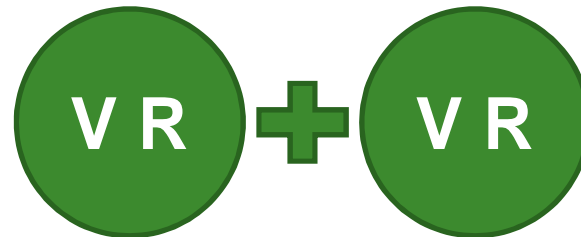
---

- ▶ Incidences directes
  - ◇ Droit à l'attribution d'une entreprise agricole (*art. 11 LDFR*) pour l'héritier exploitant à titre personnel.
  - ◇ Valeur d'imputation (*art. 17 LDFR*): Valeur de rendement.








# Conséquences en matière de droit successoral

- ▶ Incidences indirectes
  - ◇ Droit à l'attribution d'un immeuble agricole (*art.21 LDFR*) si l'héritier est propriétaire ou dispose d'une entreprise agricole dans un rayon d'exploitation usuel.
  - ◇ Valeur d'imputation: 2 x Valeur de rendement.



# Rapport de la valeur de rendement au prix licite du terrain nu

- Prix licites (PL) (moyennes générales à titre indicatif, en CHF)

AG	FR	SO	TG	VD
				
10.- / m <sup>2</sup>	5.- / m <sup>2</sup>	5.70 / m <sup>2</sup>	7.50 / m <sup>2</sup>	5.50 / m <sup>2</sup>

- Valeur de rendement (VR)

 CHF 0.50 / m<sup>2</sup>

- Rapport : PL = 10 à 20 x VR

# Historique

---

► Avant la LDFR du 4 octobre 1991:

- ◇ **art.620 CC** droit à l'attribution d'une exploitation agricole

*"S'il existe parmi les biens une exploitation agricole constituant une unité économique et **offrant des moyens d'existence suffisants**, elle est attribuée entièrement à celui des héritiers qui le demande et qui paraît capable de se charger de l'entreprise; le prix en est fixé à la valeur de rendement et s'impute sur la part de l'héritier."*

- ◇ art.6 al.1 de la loi du 12 décembre 1940 sur le désendettement de domaines agricoles

*"Les domaines et biens-fonds sont estimés sur la base de la valeur de rendement, soit la somme qui, l'intérêt étant de quatre pour cent et l'exploitation conforme aux conditions usuelles, a pu être retirée en moyenne du domaine ou du bien-fonds pendant une assez longue période avant l'estimation."*

# Volonté du législateur

---

- ▶ Art. 620 CC :
  - ◇ Budget d'exploitation déterminant la viabilité de l'entreprise
  - ◇ Notions estimées trop subjectives
  
- ▶ LDFR
  - ◇ "Objectivisation" de l'appréciation de la viabilité de l'exploitation
  - ◇ Normes : UMOS

# Nouvelles normes

---

- ▶ Seuil de l'entreprise remonté
  - ◇ Avant le 1<sup>er</sup> septembre 2008:  
Entreprise = 0.75 UMOS
  - ◇ Dès le 1<sup>er</sup> septembre 2008:  
Entreprise = 1 UMOS
- ▶ Coefficients UMOS modifiés
  - ◇ 1<sup>er</sup> juillet 2016

# Exemples de calcul pour 1 UMOS

---

- ▶ 46 ha de grandes cultures (sans pdt)
- ▶ 10 ha de grandes cultures, 15 vaches à lait + remonte, bio (+20%)
- ▶ 1.6 ha de vignes avec vinification
- ▶ 0.037 ha (=370m<sup>2</sup>) d'endives (forçage)
- ▶ 0.0093 ha (=93m<sup>2</sup>) de pousses de légumes

# Constat de la situation actuelle

- ▶ Norme = objectivité
- ▶ Cas limites
  - ◇ Détails peuvent faire pencher la balance
    - Branche de production à haut coefficient UMOS
    - Parcelles louées en complément
    - Mise aux normes de bâtiments pour le bétail



# Retour au cas concret (Arrêt TF 2C\_1085/2013)

- ▶ Manque 0.048 pour atteindre 1 UMOS
- ◇ Exemple
  - 700m<sup>2</sup> de framboises, soit 14 rangées sur 50m



# Constat de la situation actuelle

---

- ▶ Pouvoir d'appréciation en main des juges et non des experts agricoles

