

Ce qu'il faut savoir lors d'une remise d'exploitation

*Cornelia Hürzeler** – La remise d'une exploitation représente un défi important en raison des nombreux facteurs à prendre en compte. Cette large thématique comprend notamment l'estimation de l'entreprise et de l'inventaire, l'organisation du logement pour la génération qui se retire et pour le repreneur ainsi que l'évaluation de la charge supportable. Une planification précoce et globale permet de trouver des solutions optimales pour toutes les parties prenantes.



Pour que la remise d'une exploitation se déroule sans accroc, il est important d'intégrer à temps un conseiller.

Photo : mains, illustration : Agriexpert, AMW, montage : AMW

Base juridique

La cession, de son vivant, d'un immeuble ou d'une entreprise agricole peut être considérée, au sens large, comme un partage successoral anticipé. La loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) en constitue la base juridique. Elle règle l'achat d'immeubles et d'entreprises agricoles pour favoriser le maintien d'exploitations à des conditions supportables.

Un descendant exploitant à titre personnel peut ainsi acquérir un immeuble agricole à la valeur de rendement.

Prix de vente

La vente d'une exploitation agricole ne comprend pas uniquement l'acquittement de l'entreprise à la valeur de rendement (éventuellement augmentée en vertu de l'art. 18 LDFR), mais aussi de l'intégralité de l'inventaire. Les machines, les animaux et les stocks sont imputés à leur valeur d'usage. L'estimation peut être effectuée en présence d'un conseiller / expert. Il est conseillé d'établir par écrit un contrat de vente de l'inventaire. On observe généralement des différences considérables entre la valeur d'usage et la valeur comptable de la

comptabilité fiscale. Dans le cadre d'une remise d'exploitation, l'estimation doit être réalisée selon le droit foncier, c'est-à-dire selon la valeur d'usage. Les éventuelles incidences fiscales découlant de la vente peuvent être discutées et optimisées avec un conseiller spécialisé.

Financement

Le financement de l'achat peut être planifié dès que le prix de vente est fixé. Le mode de financement doit dans tous les cas être réglé avant la signature du contrat de vente. Les demandes de prêts d'investissement au sens de la loi fédérale sur les crédits d'investissements et l'aide aux exploitations paysannes doivent notamment être déposées auprès du service cantonal compétent avant de contracter tout engagement, c'est-à-dire avant de signer le contrat de vente. Diverses possibilités s'offrent au repreneur pour financer l'achat du domaine. Une partie du montant peut généralement être réglée par la reprise des dettes existantes sur l'exploitation. Par ailleurs, outre ses fonds propres, l'acheteur peut aussi recourir à des crédits bancaires, au prêt d'aide initiale ou à des prêts privés. Certains créanciers exigent parfois des projets d'exploitation avec des calculs de la charge supportable. Il est

donc important que le repreneur définisse l'exploitation future du domaine agricole.

La Confédération octroie un prêt d'aide initiale aux exploitants de moins de 35 ans qui reprennent à titre personnel une exploitation pour la première fois. Le montant de ce prêt est calculé en fonction des UMOS et n'est accordé que si la charge de travail est d'au moins 1,25 UMOS.

Situation du repreneur

Tout comme le mode d'exploitation, la situation du logement doit aussi être planifiée. Il faut déterminer, avec toutes les personnes concernées, quand et dans quelle habitation le futur chef d'exploitation et sa famille vont emménager.

Si l'épouse ou la partenaire du repreneur assume par la suite certaines tâches sur l'exploitation, la rétribution et les conditions d'engagement doivent si possible être réglées par un contrat de travail. Il se peut également que la paysanne gère elle-même une branche d'exploitation. Elle peut alors s'annoncer en tant qu'indépendante auprès de la caisse de compensation.

Situation de la génération qui se retire

Le repreneur n'est pas le seul à devoir planifier son quotidien après la reprise de l'exploitation. Les parents doivent aussi s'en préoccuper, et régler notamment la question du logement avec le repreneur, en tenant compte de la place disponible et de la situation personnelle de chacun. Les parents ont la possibilité de disposer d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usufruit sur un appartement indépendant au sein de l'exploitation. Si les parties optent pour un lien moins étroit entre les générations, les parents peuvent décider de déménager dans un village voisin ou de rester sur l'exploitation en tant que locataires avec un contrat de bail.

En fonction de l'âge de la génération qui se retire et de la charge de travail sur l'exploitation, les rapports de travail entre les deux générations doivent être clarifiés et si possible réglés au moyen d'un contrat de travail. Si les parents cèdent l'exploitation peu de temps avant leur retraite, ils peuvent planifier leur avenir financier en calculant le montant des rentes attendues.

Partenaires commerciaux

Il faut annoncer les nouveaux régimes de propriété et d'exploitation à tous les partenaires commerciaux. Parmi eux les bailleurs de terres affermées, le service de l'agriculture, mais aussi les divers fournisseurs d'intrants doivent être informés du changement d'exploitant et d'éventuels changements d'adresse. Si le repreneur était jusque-là assuré auprès de la caisse de compensation en tant que salarié avec un statut d'employé, il doit s'annoncer dès lors en tant qu'indépendant.



La loi fédérale sur le droit foncier rural constitue la base juridique lors d'une remise d'exploitation.

Conclusion

Une reprise d'exploitation doit être planifiée pour qu'elle se déroule sans heurts. Elle doit être préparée avec toutes les parties prenantes. Cherchez le dialogue entre les générations et partagez vos souhaits, vos objectifs et vos préoccupations. Ne tardez pas à intégrer un conseiller, afin d'organiser et de planifier ensemble les différentes étapes, depuis les premières discussions jusqu'à la signature du contrat de reprise d'exploitation. Informez-vous sur les offres de conseil auprès d'Agriexpert de l'Union suisse des paysans, des écoles cantonales d'agriculture ou de votre fiduciaire. De nombreux prestataires mettent à disposition, sur leur site Internet, des check-lists pour la remise d'exploitation. Elles peuvent vous apporter un soutien lors de la planification. ■



Diverses possibilités s'offrent au repreneur pour financer l'achat du domaine : reprise des dettes existantes, fonds propres de l'acheteur, prêt d'aide initiale, crédits bancaires et prêts privés.