

SA ou Sàrl et législations concernant l'agriculture

| Table des matières | |
|---|---|
| SA/Sàrl et statuts d'exploitation agricole | 1 |
| SA/Sàrl et droit aux paiements directs | 2 |
| Exigences liées aux membres exploitants | 3 |
| Exigences liées à la société | 3 |
| SA/Sàrl et aides structurelles | 4 |
| Conditions liées à la forme juridique dans la LDFR, la LBFA, la LAT et conséquences | 5 |
| Droit foncier rural et bail à ferme agricole | 5 |
| Aménagement du territoire | 8 |

Avant de consulter les différentes fiches, nous vous invitons à lire l'introduction qui présente les différents schémas d'organisation.

Une SA/Sàrl est une personnalité juridique qui peut être reconnue comme exploitante agricole; elle a droit aux paiements directs à condition de respecter certaines règles lors de la création. C'est l'ordonnance sur les paiements directs et dans une moindre mesure l'ordonnance sur la terminologie agricole qui fixent les conditions à respecter.

Elle peut aussi prétendre aux aides structurelles figurant dans l'ordonnance sur les améliorations structurelles. Ici aussi, certaines conditions liées à la structure de la SA/Sàrl sont à respecter.

A côté de la loi sur l'agriculture et ses ordonnances d'application, les deux autres principaux textes législatifs sont la loi sur le droit foncier rural (LDFR) et la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA). Ces deux lois fédérales sont basées sur le modèle de l'agriculture familiale ce qui pose des questions en présence de sociétés, SA ou Sàrl. Les interactions avec la LAT sont aussi à prendre en compte.

SA/Sàrl et statuts d'exploitation agricole

L'ordonnance sur la terminologie agricole admet nommément les sociétés comme exploitations agricoles :

dans son article 2 : «*Par exploitant, on entend une personne physique ou morale, ou une société de personnes, qui gère une exploitation pour son compte et à ses risques et périls, et en assume ainsi le risque commercial.*

Plus loin on précise que l'exploitation doit être *autonome sur les plans juridique, économique, organisationnel et financier et est indépendante d'autres exploitations* et qu'elle doit *disposer de son propre résultat d'exploitation.*

Retrouvez toutes les informations sur le thème «SA et Sàrl en agriculture» en ligne: www.themes.agripedia.ch



Autres documents de la série «SA et Sàrl en agriculture»

01. SA ou Sàrl en agriculture – Introduction
02. SA ou Sàrl et législations concernant l'agriculture
03. Constitution de SA ou Sàrl en agriculture
04. Fonctionnement, fiscalité courante et financement des investissements des SA et Sàrl agricoles
05. Responsabilités et risques dans les SA et Sàrl
06. Récapitulatif des principaux points de vigilance sur les SA et Sàrl en agriculture

Pour vérifier l'autonomie et l'indépendance de l'exploitation, il faut notamment que :

l'exploitant puisse prendre des décisions concernant la gestion de son exploitation, indépendamment des exploitants d'autres exploitations agricoles ;

l'exploitant d'une autre exploitation agricole ou ses associés, sociétaires, actionnaires ou représentants, détiennent une part inférieure à 25 % du capital propre ou du capital total de l'exploitation. Concrètement, cette personne ne peut pas avoir plus de 25 % des parts sociales / actions ou faire un prêt à la SA/Sàrl qui représenterait plus de 25 % du capital total.

Il est important de comprendre ces points car il arrive souvent qu'à côté de l'exploitation organisée en SA/Sàrl, les exploitants pensent pouvoir rester à la tête d'une exploitation à titre individuel ou détenir des parts ou des responsabilités au sein d'autres structures juridiques assimilées à des exploitations agricoles. Par exemple : avoir une exploitation en raison individuelle et prendre des parts dans une SA qui exploite une autre exploitation. Dans un tel cas, les deux exploitations devraient être considérées comme une seule, notamment pour les paiements directs et l'OTerm.

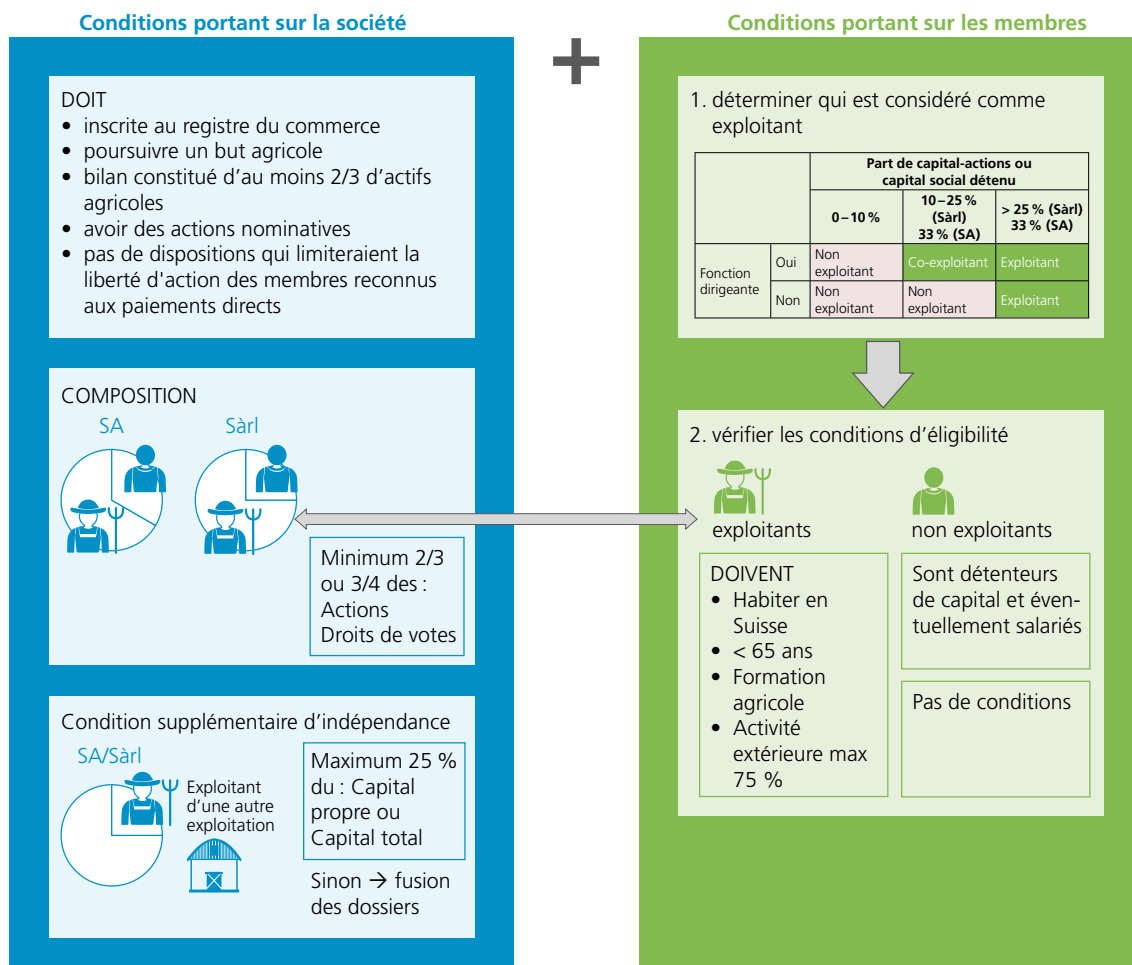
SA/Sàrl et droit aux paiements directs

Le droit aux paiements directs d'une SA/Sàrl s'articule autour d'exigences qui concernent les membres de la société, mais aussi de la société elle-même.

De nouvelles instructions sur les paiements directs ont été publiées pour 2026. Les conditions pour définir qui est exploitant sont un peu modifiées. Cette partie sera mise à jour prochainement. Voir :

<https://www.blw.admin.ch/fr/paiements-directs-aperçu>

Conditions d'obtention des paiements directs pour une SA/Sàrl



Exigences liées aux membres exploitants

Si des personnes détiennent **10 % ou plus du capital** ou des droits de vote et qu'elles **exercent une fonction dirigeante** (en principe : siège au conseil d'administration, directeur ou gérant) elles **sont considérées comme co-exploitantes** ; elles doivent remplir les conditions pour bénéficier des paiements directs (voir tableau dans le schéma).

La personne qui possède moins de 10 % du capital, même avec une fonction dirigeante n'est potentiellement pas considérée comme co-exploitante (voir schéma). La situation est examinée au cas par cas. Par exemple, si une personne qui était jusqu'à présent l'exploitant principal atteint la limite d'âge, elle est considérée comme co-exploitante avec la fonction dirigeante, même avec une participation inférieure à 10 %.

En tant qu'exploitantes ou co-exploitantes de la SA/Sàrl, les personnes physiques doivent :

- avoir leur **domicile** civil en Suisse
- avoir moins de **65 ans** au 1er janvier de l'année de contributions
- remplir les exigences en matière de **formation agricole**
- ne pas exercer d'**activité hors exploitation** à plus de 75 %
- remplir la condition concernant l'exploitation à titre personnel (travailler sur l'exploitation).

Exigences liées à la société

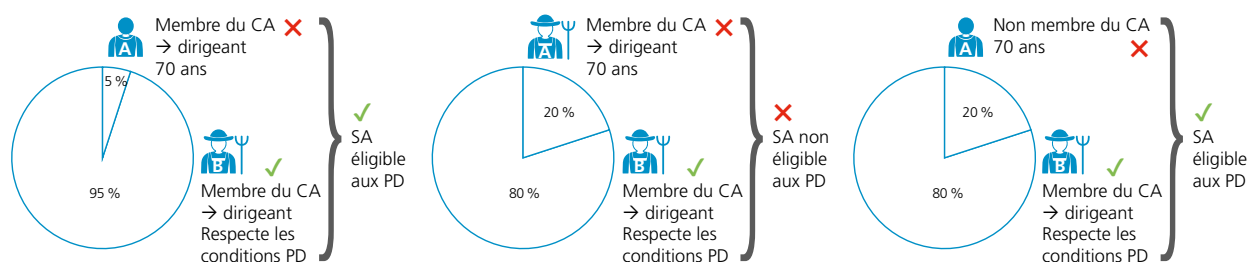
- elle doit être inscrite au **registre du Commerce**
- elle doit poursuivre un **but agricole**, «*se consacrer à la production végétale ou à la garde d'animaux ou aux deux activités à la fois*»
- la valeur comptable du capital fermier et – si la SA ou la S.à.r.l. est propriétaire – la valeur comptable de l'entreprise représente **au moins deux tiers des actifs de la SA ou de la S.à.r.l.**
- la société doit avoir des **actions nominatives**
- dans le cas des SA, **les membres exploitants doivent détenir** une participation directe de **deux tiers au moins au capital-actions** ainsi que deux tiers des droits de vote, par le biais d'actions nominatives
- dans le cas des Sàrl, les membres exploitants doivent détenir une participation directe de **trois quarts au moins** au capital social et aux droits de vote
- les statuts ne doivent pas contenir des dispositions qui limiteraient la **liberté d'action des membres reconnus au paiements directs** (ayant droit (co)-exploitants) au profit des autres actionnaires (n'ayant pas droit aux contributions) ou de tiers.

Dans le cas où la SA/Sàrl est propriétaire d'un domaine et le met en fermage à un de ses actionnaires ou dirigeants, il faut vérifier le droit aux paiements directs. Des restrictions sont prévues à l'article 3 al 2bis. Elles visent principalement d'autres formes juridiques, comme par exemple les fondations, les associations, etc. ... L'objectif est d'éviter qu'une personne morale exclue des paiements directs n'en bénéficie indirectement au travers d'un bail. Des cas de SA/Sàrl peuvent être tolérés, s'il ne s'agit pas d'un contournement.

Ne sont présentées ici que les conditions principales ou celles dont le non respect (souvent involontaire) est rencontré le plus fréquemment.

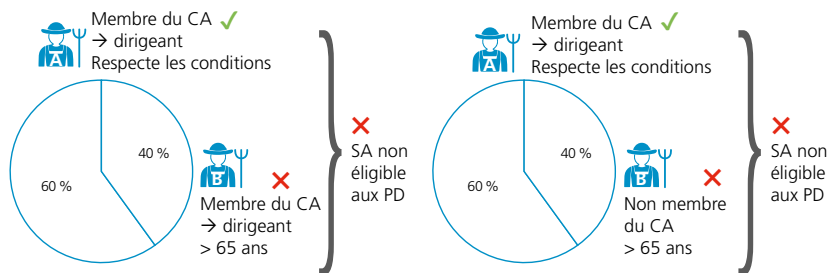
Exemples

Éligibilité aux paiements directs - exemple 1



La SA ne peut avoir les paiements directs que si A possède moins de 10 % du capital ou lorsqu'il en possède entre 10 % et 33 %, s'il ne siège pas au Conseil d'Administration (CA).

Éligibilité aux paiements directs - exemple 2



La SA ne peut pas avoir les paiements directs car B, avec 40 % des parts est toujours considéré comme exploitant. (CA = Conseil d'Administration)

Éligibilité aux paiements directs - exemple 3



La SA ne peut avoir les paiements directs que si B est reconnu comme exploitant et respecte les conditions pour bénéficier des PD, sinon le capital détenu par les exploitants (C seulement) n'atteint pas les 2/3. (CA = Conseil d'Administration)

SA/Sàrl et aides structurelles

Dans la plupart de cas, une SA/Sàrl qui exploite un domaine agricole et qui est reconnue pour les paiements directs peut bénéficier, comme une personne physique, de crédits d'investissements agricoles ou de contributions au sens de l'Ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS).

Avec notamment ces conditions :

- respecter les règles de l'Ordonnance sur les **paiements directs** [art 19](#)
- **taille de l'exploitation** au minimum 1.0 UMOS (ou 0.6 UMOS dans certains cas) [art 6](#)
- être **détenue** aux deux tiers par des **personnes physiques pouvant bénéficier d'aides** financières en vertu de l'OAS et disposant d'au moins deux tiers des droits de vote [art 31](#). Pour cela, les personnes doivent disposer d'une qualification reconnue
- si la moyenne arithmétique de la **fortune imposable** taxée des personnes physiques impliquées dépasse CHF 1'000'000.- avant l'investissement, la contribution pour les mesures individuelles est réduite de CHF 5'000.- par tranche supplémentaire de CHF 20'000.- [art 38](#)
- lorsque la SA/Sàrl est locataire du domaine et investit elle-même, un **droit de superficie** (DDP) ainsi qu'un bail sur 20 ans (ou la durée du crédit) sont exigés. [art 5](#)

En outre les SA/Sàrl peuvent bénéficier d'autres aides à l'investissement cantonales sous certaines conditions.

Par ailleurs, une aide initiale peut être accordée au détenteur d'actions ou de parts sociales si les conditions liées à la personne sont respectées (âge, formation). Ceci peut être utile dans le cas de l'acquisition des actions au cédant.

Conditions liées à la forme juridique dans la LDFR, la LBFA, la LAT et conséquences

Contrairement à d'autres corps de métiers, l'agriculture est régie par une législation très spécifique, avec plusieurs textes de lois qui lui confèrent un statut particulier et par conséquent des règles qui diffèrent d'autres secteurs d'activités économiques.

A côté de la loi sur l'agriculture et ses ordonnances d'application, les deux autres principaux textes législatifs sont la loi sur le droit foncier rural (LDFR) et la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA). Ces deux lois fédérales sont **basées sur le modèle de l'agriculture familiale** et, tel que défini dans le premier article de la LDFR, ont pour buts de « maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte » et « de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel ». Elles ne sont donc pas ou très peu adaptées à ce jour au monde des sociétés, SA ou Sàrl.

En effet, quand on crée une SA/Sàrl, on donne naissance à un sujet de droits distinct de la ou des personnes physiques qui la créent. Pour la loi cette nouvelle personne n'est pas la même que la personne physique. Cette distinction entre les deux personnes n'est pas toujours simple à appliquer à la LDFR ou à la LBFA qui n'ont pas été pensées pour.

Les chapitres suivants ont pour but de présenter les informations connues à ce jour en matière d'application du droit foncier rural et du bail à ferme agricole en présence de SA/Sàrl et de relever de manière non exhaustive quelques éléments pour lesquels il n'y a actuellement pas de réponse.

Droit foncier rural et bail à ferme agricole

Acquisition

Une SA/Sàrl peut être propriétaire d'une entreprise agricole. Pour cela elle doit remplir les conditions de l'exploitation à titre personnel. (art 9 LDFR) En vertu de la jurisprudence actuelle, pour une SA/Sàrl les critères sont les suivants (révision LDFR en cours en 2025, possibilité de changement)

- Les personnes qui détiennent les actions/parts sociales de la personne morale et qui satisfont les exigences imposées à l'exploitant à titre personnel disposent d'une participation majoritaire

ou

- Au moins la majorité des actionnaires/associés travaillent sur l'exploitation.

Exemple :

Dans le canton de Vaud, la Commission foncière émet des recommandations quant au contenu des statuts des SA/Sàrl détenant des entreprises et lou des immeubles agricoles.

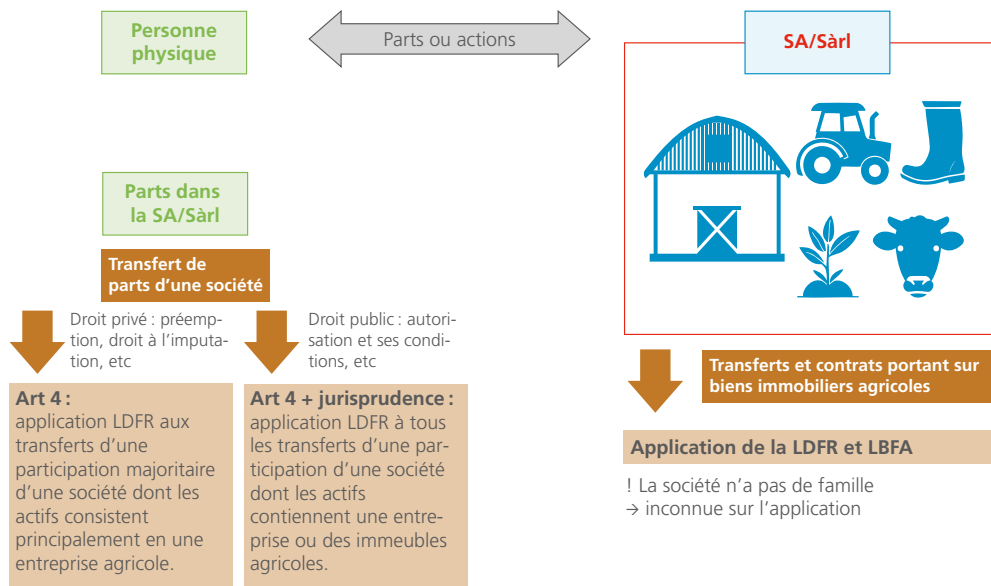
«Ils doivent comprendre les éléments suivants :

- *Les actions de la société doivent être nominatives. Elles ne pourront pas être converties en actions au porteur.*
- *Les actions de la SA/ les parts sociales Sàrl ne peuvent être détenues majoritairement que par des exploitants agricoles ou viticoles à titre personnel au sens de l'article 9 LDFR.*
- *Tout transfert d'actions de la SA / de parts sociales de la Sàrl, doit au surplus être soumis à la Commission foncière pour autorisation avant inscription au registre des actions/des parts sociales.*
- *Toute modification des clauses statutaires ci-dessus ne pourra déployer ses effets qu'après due approbation par la Commission foncière.»*

Transfert des actions/parts sociales

Les dispositions de la LDFR s'appliquent aux transferts de parts sociales par des personnes physiques de manière différenciée pour le droit public (acquisition, partage matériel et morcellement) et le droit privé (partage successoral, droit d'emption, droit de préemption, droit au gain, etc.). En effet, pour le droit public la jurisprudence existante précise et étend certains aspects prévus dans la LDFR alors que pour le droit privé il n'existe actuellement pratiquement pas de jurisprudence indispensables au maintien de l'entreprise.

Application de la LDFR et LBFA lors des transferts en présence d'une SA/Sàrl



Dispositions de droit public (titre 3 LDFR)

Selon la jurisprudence (Arrêts TF 140 II 233 et 150 II 168 de mars 2024) **toute acquisition est soumise à autorisation**, selon les art. 61 et suivants LDFR.

Selon l'art. 61 al. 3 LDFR : Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété.

L'acquisition d'une entreprise – ou d'un immeuble – (par un repreneur) par transfert d'actions ou de parts sociales (de la part d'une personne physique cédante propriétaire de ces participations) **reste ainsi soumise aux conditions d'autorisation** posées dans le Droit foncier rural, notamment **l'exploitation à titre personnel** et un **prix non surfait** (art. 63 LDFR). Si le repreneur est lui-même une personne morale, la jurisprudence du Tribunal fédéral précise qu'une telle personne morale satisfait à l'exigence de l'exploitation à titre personnel si elle est majoritairement détenue par des personnes physiques remplissant elles-mêmes les critères de l'exploitation à titre personnelle, ou si la majorité des actionnaires/associés travaillent sur l'exploitation (révision de la LDFR en cours à ce sujet, dans le sens d'un renforcement de la participation des personnes physiques exploitantes agricoles dans les personnes morales). Cette condition doit être respectée dans la durée.

Dispositions de droit privé (titre 2 LDFR)

Selon l'art. 4 al. 2 LDFR : Les dispositions (de droit privé) sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole.

Droit à l'attribution, valeurs d'imputation, droit de préemption :

Cas général :

Dans les conditions de l'art. 4 al. 2 LDFR, les participations à des personnes morales étant traitées comme une entreprise agricole, les héritiers conservent en principe leur droit d'attribution (art. 11 LDFR), et les parents un droit de préemption (art. 42 LDFR) sur le paquet d'actions ou de parts sociales, qui contient en substance une entreprise agricole. Les dispositions sur les valeurs d'imputation (art. 17 LDFR) s'appliquent aussi au prix de vente des actions ou parts sociales, en particulier la valeur de rendement.

Cas particuliers :

- SA/Sàrl d'exploitation (non propriétaire de l'entreprise) : un héritier qui invoque l'attribution d'une entreprise agricole, qui était en propriété privée de l'un de ses parents, ne pourra pas automatiquement demander **l'attribution des biens meubles** (bétail, matériel, provisions, etc.) selon l'art. 15 LDFR, s'ils sont quant à eux en propriété d'une Sa/Sàrl, ni leur imputation à la valeur d'usage.
- Si les actifs d'une personne morale ne consistent pas principalement en une entreprise agricole (**prépondérance d'actifs non agricoles**), la LDFR ne s'applique pas. Dans ce cas, l'héritier qui reprend la société pour l'exploiter ne peut pas prétendre à l'imputation de l'entreprise à la valeur de rendement selon l'art. 17 al. 1 LDFR.

- **Droit à l'attribution d'un immeuble agricole :** comme il n'est pas prévu, dans l'état actuel de la législation, que les dispositions sur les immeubles agricoles s'appliquent aux participations à des personnes morales, le droit d'un héritier, lui-même propriétaire d'une entreprise agricole, à l'attribution d'un immeuble en propriété d'une SA/Sàrl, dans le cadre d'une succession, au double de la valeur de rendement (art. 21 LDFR) ne s'applique a priori pas.
- **Droit de préemption du copropriétaire** (49 al. 1 LDFR): En cas de détention à deux des actions /parts sociales à 50 % chacun, aucun droit de préemption n'est prévu dans la loi, aucun des deux actionnaires/associés n'étant majoritaire.
- **Droit au gain :** Les modalités du droit au gain s'applique lors du transfert d'actions/parts sociale. Cependant vu, qu'il n'est pas inscrit au registre foncier, aucun automatisme n'alerte le bénéficiaire en cas de cession de parts.
- En présence d'une SA/Sàrl propriétaire de l'entreprise et exploitante c'est donc bien la SA/Sàrl qui pourra faire valoir le **droit de préemption du fermier** et non plus la personne physique détentrice des actions/ part sociales. Dans le cas d'une SA/Sàrl d'exploitation, elle ne pourra par contre pas faire valoir son droit de préemption sur des parcelles car elle n'est pas propriétaire d'une entreprise.

Vente des biens en propriété d'une SA/Sàrl et contrats de la société

En ce qui concerne **les biens en propriété, les transactions ou les contrats de la personne morale elle-même**, il est difficile de mettre en œuvre les dispositions de la LDFR et de la LBFA se référant à la famille.

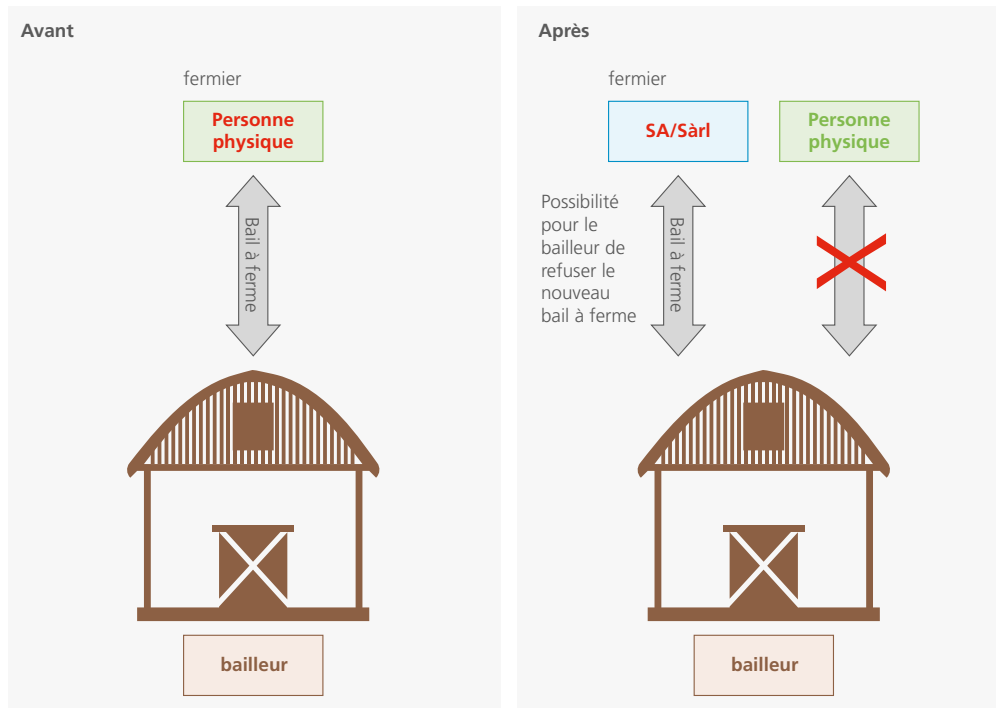
Transactions directes par une personne morale

- **Droit à l'attribution d'une entreprise agricole :** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'exception à l'obligation d'autorisation en cas de transfert dans le cadre familial (art. 62 LDFR) ne s'applique pas dans le cas d'une vente réalisée par la personne morale elle-même (lorsque celle-ci est propriétaire de l'entreprise).
- **Droit au gain :** faute de jurisprudence il n'est pas sûr si et comment un droit au gain, tel que prévu art. 28 LDFR, s'appliquerait en cas d'aliénation d'une entreprise agricole par une SA/Sàrl propriétaire, cette dernière n'ayant pas de cohéritiers.
- **Droit de préemption :** de même, la personne morale n'ayant pas de parents, il n'est pas clair si un droit de préemption, selon art. 42 LDFR, existerait en cas d'aliénation, par la personne morale elle-même, d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles propriétés d'une SA/Sàrl.
- **Droit de pré-affermage** (dans les cantons où il existe): les descendants d'un « propriétaire » d'une entreprise agricole sous la forme de participations à une SA/Sàrl, n'ayant pas la qualité de descendants de la personne morale, ne peuvent pas faire valoir un droit de pré-affermage, selon art. 5 LBFA, en cas de mise en fermage de l'entreprise par la SA/Sàrl.

Il peut dès lors être judicieux de contractualiser un droit au gain, un droit de préemption ou un droit de pré-affermage conventionnel avec la SA/Sàrl.

Exploitation prise en fermage par une SA/Sàrl

- **Transmission du bail en cas de décès du fermier :** lorsqu'une exploitation est prise en fermage par une SA/Sàrl, et que la personne qui la gère décède, ses descendants ne peuvent pas exiger de reprendre le bail, selon art. 18 LBFA. **Le bail se poursuit avec la SA/Sàrl.** C'est en héritant des actions/parts sociales que les héritiers pourront poursuivre l'exploitation agricole.
- Reprise des baux en cours: au moment du transfert de son exploitation en SA/Sàrl, il faut également prêter attention au contenu de l'article 19 LBFA qui traite de la reprise des baux en cas de remise d'exploitation. En effet, **en cas de transfert de son exploitation en SA/Sàrl, le propriétaire de terres affermées peut profiter de refuser la transmission du bail au reprenant** (la SA/Sàrl). Car le transfert à une SA/sàrl constitue une remise d'exploitation même si c'est la même personne physique qui détient le 100 % des actions/parts sociales.

Bail à ferme : un changement de fermier**Droits du conjoint**

Droit d'habitation: dans le cas d'un partage successoral d'une entreprise propriété d'une SA/Sàrl, l'héritier hérite du paquet d'actions mais les biens immobiliers restent en propriété de la SA/Sàrl. Le conjoint (de l'exploitant décédé) peut faire valoir des exigences sur le transfert du paquet d'actions (ex. valeur d'imputation), mais a priori pas sur les bâtiments physiques. Ainsi il n'est pas clair si un droit d'habitation au bénéfice du conjoint de l'exploitant, selon art. 11 al. 3 LDFR, existerait.

Manque de jurisprudence

Malgré les quelques jurisprudences existantes notamment pour le droit public, **il reste donc de nombreuses zones grises en particulier pour le droit privé du fait qu'une SA/Sàrl n'a pas d'héritier, de conjoint ou de parents.** Or, de nombreux articles de la LDFR régissent une application particulière au monde agricole dans le cadre du partage successoral ou de l'aliénation d'une entreprise ou d'immeuble agricole (droit des cohéritiers au gain, droit de préemption des parents, etc...).

Aménagement du territoire

L'activité agricole a la particularité de se dérouler en très grande partie hors de la zone à bâtir. **Le respect de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) est donc également très important lors d'un projet de création d'une SA/Sàrl.**

Les constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole sont réglées dans la LAT en particulier aux **art. 16a**. L'**article 24b** traite des dérogations possibles pour des activités accessoires non agricoles. L'**ordonnance** sur l'aménagement du territoire précise et complète ces articles en particulier aux articles 34 et suivants.

La question des SA/Sàrl dans l'agriculture et de leurs éventuelles conséquences n'est pas prévue au niveau de la loi ou de l'ordonnance. Elle n'est également pratiquement jamais abordée dans les articles ou interventions traitant des sociétés dans l'agriculture.

Dans le « Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir » on retrouve tout au plus une précision concernant le fait qu'un exploitant à titre personnel peut également être une personne morale dans le cadre du chapitre traitant de l'importance de la LDFR pour l'aménagement du territoire.

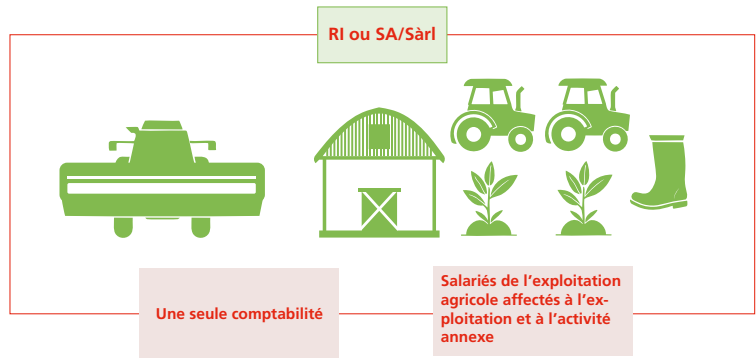
La création d'une société (avec ou sans les immeubles) **pour l'ensemble de son exploitation agricole** et des activités accessoires qui y sont liées **ne semble donc pas poser de problème.**

Par contre pour de nombreux aspects, notamment la conformité à la zone agricole pour le développement interne (art. 16a al. 2) ou encore les dérogations possibles pour les activités accessoires non agricoles (art. 24b), un lien clair avec l'entreprise agricole et /ou la famille de l'exploitant est exigé et précisé.

La création d'une personne morale **pour isoler une activité de son exploitation** (située tout ou en partie en zone agricole) **doit donc être bien analysée en tenant compte également de la conformité à l'affectation de la zone** une fois les nouvelles structures créées, le lien clair avec l'entreprise agricole ou la famille de l'exploitant n'étant plus toujours simple à démontrer.

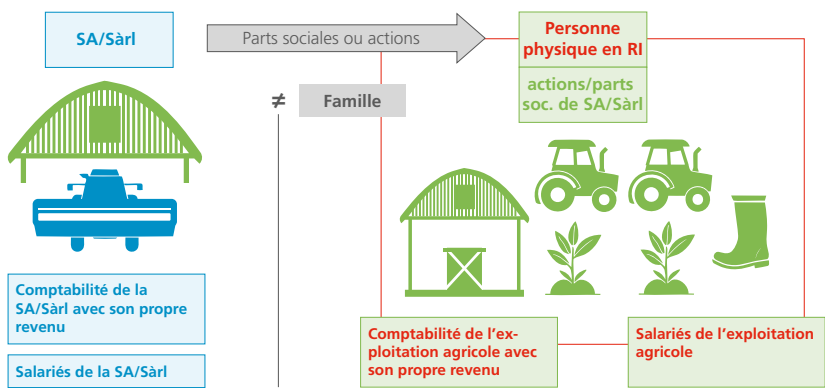
A l'inverse, la création de 2 structures peut également rendre identifiable une activité annexe non conforme à la zone qui n'était pas perceptible tant qu'elle était imbriquée dans la même structure que l'exploitation agricole.

Exploitation agricole et activités accessoires gérées dans la même structure (RI ou SA/ Sàrl).



→ Activité clairement liée à l'entreprise agricole et la famille, difficilement dissociable

Activité isolée dans une personne morale



→ Lien à l'entreprise agricole et la famille difficile à démontrer

Impressum

Edition AGRIDEA
 Jordils 1 CP 1080
 CH-1001 Lausanne
 T +41 (0)21 619 44 00
 F +41 (0)21 617 02 61
 www.agridea.ch

Auteurs-es Alain Berard (Grangeneuve), Nicolas Luisier (Service cantonal de l'agriculture Valais), Cédric Linder (FRU),
 Laura Egger (Proconseil Sàrl), Jean-Luc Martrou (AGRIDEA), Magali Lacam (AGRIDEA)

Mise en page AGRIDEA

Groupe Entreprise et famille

Numéro d'article 4057

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

© AGRIDEA, 2026