

Guide gestion d'exploitation par un collectif

Impressum

Edition AGRIDEA
Eschikon 28 | CH-8315 Lindau
T +41 (0)52 354 97 00 | F +41 (0)52 354 97 97
kontakt@agridea.ch | www.agridea.ch

Auteur Till Graf

Correction Agriexpert, Martin Goldenberger

© AGRIDEA, octobre 2025

Sans autorisation expresse de l'édition, il est interdit de copier
ou de diffuser de toute autre manière, tout ou partie de ce document

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

Préface

Ce guide traite de la gestion collective et équitable d'une exploitation agricole par plusieurs personnes. Il s'adresse à des personnes non apparentées ou non mariées qui souhaitent gérer ensemble une entreprise agricole indépendante¹. Comment un groupe peut-il s'organiser pour que la responsabilité et le financement soient répartis et ne reposent pas sur une seule personne ? Quelle forme juridique convient à une gestion équitable par plusieurs personnes ?

Ce document présente différentes situations de départ et propose des pistes d'organisation en groupe ou en collectif. La question de la forme juridique appropriée ne peut pas être tranchée de manière générale : elle dépend notamment du nombre de personnes impliquées, de la volonté d'acheter ou de louer une exploitation agricole, et de la possibilité de recevoir des paiements directs. Certains principes de base s'appliquent toutefois dans tous les cas.

Avant de se lancer dans un tel projet, il est essentiel que les membres du groupe apprennent à se connaître et discutent de leurs valeurs et de leurs visions. Les individus réagissent différemment au stress et à la pression, qui ne manqueront pas d'apparaître dans la gestion commune d'une ferme. Il est donc recommandé de travailler ensemble à titre d'essai avant l'achat ou la location d'une exploitation, afin de vérifier si la collaboration fonctionne. Les valeurs fondamentales, notamment en matière de communication et de relations avec les humains et les animaux, doivent être abordées ouvertement.

Si les personnes se connaissent bien et s'entendent, elles disposent d'une base solide pour prendre ensemble des décisions concernant la gestion de la ferme. Bien que ces clarifications demandent un effort considérable, elles sont indispensables, car des conflits ultérieurs au sein du collectif peuvent avoir des conséquences bien plus graves.

Si un membre du collectif possède déjà une ferme, il peut être judicieux d'employer d'abord les autres personnes pour tester la collaboration. Ensuite, il est possible de discuter de leur intégration dans l'exploitation afin de partager les responsabilités et les charges financières.

Une fois la décision prise de gérer une exploitation en commun, il faut choisir une forme juridique adaptée et régler certains aspects de manière claire et détaillée. Même si les personnes s'entendent bien, certains points doivent être définis, car nul ne sait ce que l'avenir réserve : une personne peut vouloir se retirer, des événements imprévus comme des accidents ou des décès peuvent survenir, ou de nouvelles personnes peuvent être intégrées à la gestion.

La dissolution du collectif ou une éventuelle vente de l'exploitation doivent également être anticipées et réglées par écrit, notamment en ce qui concerne les aspects financiers et juridiques. Une exploitation gérée sur le long terme implique souvent des investissements importants, par exemple dans des machines ou des bâtiments. Si une personne souhaite se retirer, il faut une réglementation aussi précise et équitable que possible pour déterminer com-

¹ Pour des raisons de lisibilité, le terme « ferme » ou « exploitation » est parfois utilisé. Il s'agit dans tous les cas d'une entreprise agricole au sens de la LDFR (loi sur le droit foncier rural), qui atteint le seuil de 1 UMOS.

ment elle peut récupérer une part de l'argent investi dans l'exploitation, qu'elle a peut-être cofinancé (par exemple en acceptant un salaire réduit).

Il convient également de prendre en compte les réserves latentes, générées par les amortissements sur les machines et les bâtiments, dans le calcul de la part à verser à une personne quittant le collectif. Des conditions cadres clairement définies doivent permettre d'éviter les litiges qui pourraient, dans le pire des cas, être portés devant les tribunaux. Pour éviter cela, il est impératif de négocier dès le début de la gestion commune – lorsque l'entente est encore bonne – des règles et des contrats contraignants, équitables et cohérents pour toutes les personnes impliquées.

Dans la plupart des cas, les personnes se quittent en bons termes. Mais il est essentiel de prévoir les situations difficiles et de réfléchir à la manière dont un départ ou une dissolution du collectif pourrait être réglé de manière juste.

Il faut également toujours tenir compte de la question de la propriété dans le cadre du droit foncier rural (LDFR). Qui est inscrit comme propriétaire au registre foncier ? Quels descendants peuvent acquérir l'exploitation à sa valeur de rendement ? Quand une modification du registre foncier est-elle nécessaire ? Quels droits de préemption peuvent être déclenchés en cas de vente ?

D'autres aspects juridiques peuvent également être pertinents, notamment ceux de la loi sur l'agriculture (LAgr), de la loi sur le bail agricole (LBFA), de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), de l'ordonnance sur les paiements directs (OPD, y compris les commentaires et instructions), de l'ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS), de l'ordonnance sur la terminologie agricoles (OTerm), du Code des obligations (CO) et du Code civil (CC).

Ce guide vise à fournir un aperçu des textes législatifs et réglementaires pertinents.

Lorsque plusieurs personnes souhaitent gérer ensemble une ferme, plusieurs situations de départ sont possibles, chacune nécessitant une approche différente. Ce guide présente uniquement des informations de base et des options pour offrir une vue d'ensemble aux collectifs en devenir. Dans tous les cas, il est recommandé de consulter un service de conseil et de clarifier les aspects juridiques et financiers avec des spécialistes. Il est également conseillé d'impliquer rapidement l'office cantonal compétent afin d'identifier et de traiter à temps les éventuels obstacles.

La table des matières

Préface	2
Cas 1: Le collectif crée une personne morale qui acquiert une ferme	5
Cas 2 : Le collectif acquiert une ferme en copropriété ou en propriété commune	9
Cas 3 : Le collectif loue une exploitation pour la gérer	11
Cas 4 : Un membre du collectif possède une exploitation et souhaite intégrer d'autres personnes	14
Conclusion	17
Lois et ordonnances pertinentes	18

Cas 1: Le collectif crée une personne morale qui acquiert une ferme

Situation de départ :

Plusieurs personnes souhaitent gérer ensemble une ferme de manière équitable. Aucun membre du collectif ne possède déjà une exploitation ni ne peut reprendre une ferme dans le cadre familial. Le groupe crée une personne morale (société) qui pourra acquérir une entreprise agricole. Les parts de cette entité peuvent être réparties librement entre les personnes impliquées. Comme il s'agit d'un transfert de ferme hors du cadre familial, une autorisation d'acquisition des autorités cantonales est nécessaire.

Formes juridiques possibles :

- SA (Art. 620-763 OR)
- Srl (Art. 772-827 OR)
- Les formes juridiques d'association, de coopérative ou de fondation **ne sont pas admises**, ces personnes morales ne pouvant obtenir une autorisation d'acquisition que dans des cas exceptionnels prévus par la loi.

Conditions pour l'acquisition, respectivement l'autorisation d'acquisition (selon l'art. 61, LDFR) :

- 75 % des parts sociales ou des actions doivent être détenues par des personnes physiques qui exploitent elles-mêmes la ferme (selon art. 9 LDFR).² Les holdings ne sont pas autorisées.³
- Les statuts doivent garantir que même après un transfert de parts, 75 % restent entre les mains de personnes exploitantes.⁴
- Les droits de vote doivent correspondre aux parts détenues : une personne avec 10 % ne peut pas avoir autant de voix qu'une personne avec 50 %. Toutefois, les statuts peuvent prévoir que certaines décisions (dissolution, augmentation du capital) nécessitent l'unanimité.⁵

Procédure en cas de sortie ou d'entrée de membres :

- Les règles applicables sont celles de la LDFR, des statuts et éventuellement des contrats entre associés.
- Il convient au minimum de définir à quelle valeur (par exemple : valeur nominale des titres, valeur de rendement, valeur marchande, prise en compte des investissements selon les art. 18 et 52 LDFR) les parts de la société sont émises ou revendues, ainsi que les délais de résiliation et le calendrier de remboursement du capital social.
- Toute transaction de parts sociales est soumise à autorisation si l'exploitation agricole constitue l'actif principal de la société.⁶

² Cette disposition n'est pas encore inscrite dans la loi, mais elle est déjà appliquée par la plupart des autorités cantonales compétentes en matière d'autorisation. Une révision partielle de la LDFR, qui n'entrera en vigueur au plus tôt en 2028, prévoit d'inscrire ce pourcentage dans l'article 9, alinéa 3 ([Révision partielle LDFR](#))

³ (ATF 140 II 233, consid. 5.6.2.)

⁴ L'évaluation finale relève des autorités cantonales d'autorisation.

⁵ Il n'existe aucune disposition légale à ce sujet, mais la plupart des cantons appliquent déjà cette pratique. Dans tous les cas, il est recommandé de contacter les autorités cantonales dès le début et de leur demander conseil.

Procédure en cas de dissolution de la société ou de vente de l'exploitation :

- Les dispositions légales (LDFR, LBFA, CO) ainsi que les statuts et éventuels contrats entre associées sont déterminants.
- Il faut notamment définir : comment le patrimoine de la société est réparti, qui reçoit quelle part, à qui l'exploitation est transmise si elle n'est pas vendue.
- Le respect de la LDFR est impératif, notamment en ce qui concerne les droits de préemption.

Financement :

- Étant donné qu'il s'agit d'un transfert hors du cadre familial (l'acheteur est une personne morale), le prix d'achat de la ferme correspond à sa valeur marchande.
- Les hypothèques bancaires, garanties par des gages immobiliers, sont basées sur la valeur de rendement et plafonnées à 135 % de cette valeur (art. 73–79 LDFR)⁷. Un dépassement de ce plafond est possible avec une autorisation cantonale, à condition que la viabilité financière soit assurée et que les dettes soient garanties par une société de cautionnement reconnue.
- La différence entre le prix d'achat et le plafond de financement doit être couverte par :
 - o des fonds propres (y compris le capital social),
 - o des prêts privés,
 - o des aides au démarrage,
 - o des crédits dans le cadre de mesures d'amélioration structurelle,
 - o des contributions d'organisations à but non lucratif,
 - o du financement participatif (crowdfunding), etc.
- Les exigences pour les subventions fédérales (aides au démarrage, contributions à l'amélioration des structures) s'appliquent aux personnes physiques détenant les parts de la société (art. 31, OAS). Au moins deux tiers des parts doivent être détenus par des personnes remplissant les conditions (art. 31, al. 3 OAS).
- Les membres ne sont responsables des engagements de la société qu'à hauteur de la valeur nominale de leurs parts :
 - o Dans une SA, les actionnaires ne peuvent être contraints à verser plus que le montant fixé lors de l'émission des actions (art. 680 CO).
 - o Dans une Sàrl, les associées peuvent être tenus à des versements supplémentaires, jusqu'à deux fois la valeur nominale de leurs parts (art. 795 CO.).

Paiements directs:

- Les paiements directs sont versés à la personne morale, mais les conditions d'octroi s'appliquent aux personnes détentrices de parts ou aux exploitant·es.
- La personne morale reçoit des paiements directs si au moins 75 % des parts (Sàrl) ou 66 % des actions (SA) sont détenues par des personnes physiques éligibles aux paiements directs, et si l'exploitation agricole représente au moins 66 % de la valeur comptable des actifs de la société.
- Les personnes détenant 10 % ou plus des parts de la personne morale sont considérées comme co-exploitant·es, à condition qu'elles occupent une fonction dirigeante dans l'exploitation. Ces personnes doivent remplir les conditions de l'exploitation personnelle, sinon aucun paiement direct ne sera versé. Sont considérées comme fonctions dirigeantes : un siège au conseil d'administration ou une activité de direction

⁶ Cette pratique est déjà appliquée et devrait être formellement inscrite à l'article 61, alinéa 1 de la LDFR dans le cadre de la révision partielle de la loi ([Révision partielle LDFR](#)).

⁷ Dans le cadre de la révision partielle de la LDFR, le plafond de financement devrait être porté à 150 % de la valeur de rendement agricole ([Révision partielle LDFR](#)).

ou de gérance (art. 3, al. 2 OPD avec commentaire et instructions : <https://www.blw.admin.ch/dam/fr/sd-web/ES0pP5dh8Q77/DZV%20fr%20mit%20Weisungen%202025.pdf>). Si une personne exploite l'exploitation depuis longtemps et dépasse l'âge de la retraite, elle doit réduire sa part à moins de 10 % si elle continue à travailler sur l'exploitation, car elle est toujours considérée comme exerçant une fonction dirigeante (même si elle n'est plus officiellement au conseil d'administration). En cas de doute, il est recommandé de contacter les autorités cantonales pour clarifier la situation à temps.

- Les personnes considérées comme exploitantes ne peuvent exercer une activité extérieure à l'exploitation à plus de 75 % (art. 3, al. 2, OPD ; analogue à l'art. 10, al. 1, let. c, OTerm).

SA ou Sàrl :

- En principe, il n'y a pas de grande différence : la LDFR traite les deux formes juridiques de manière similaire. Toutefois, certains éléments plaident en faveur de la Sàrl pour les exploitations collectives.
- Le capital social minimum est de CHF 20'000 pour la Sàrl et CHF 100'000 pour la SA. Il peut être apporté sous forme de biens (par exemple, machines).
- La Sàrl est plus **personnalisée**, les statuts peuvent être plus détaillés, et la création est relativement simple. Les propriétaires sont inscrits au registre du commerce public – typique pour les PME. Elle convient mieux aux petites et moyennes exploitations, car elle est plus facile à gérer.
- Dans une SA, la vente de parts est moins réglementée et difficile à restreindre. Les actionnaires ne doivent pas être inscrits au registre du commerce, ce qui complique le contrôle par les autorités cantonales. Le droit des sociétés anonymes est généralement plus complexe.

Remarques :

- L'exploitation appartient à la personne morale, qui est inscrite comme propriétaire au registre foncier.
- Les dispositions de la LDFR (par exemple, droit de préemption des membres de la famille) ne s'appliquent qu'en cas de participation majoritaire dans une personne morale dont les actifs sont principalement agricoles (art. 4, al. 2, LDFR)⁸. Une vente de parts à des membres de la famille à la valeur de rendement est toutefois possible même en cas de participation minoritaire.
- Les membres du collectif sont employé·es de la SA ou de la Sàrl et sont considérés comme salarié·es.

⁸ Dans le cadre de la révision partielle de la LDFR, il est proposé de remplacer le terme «participation majoritaire» par «trois quarts», soit (au minimum) 75 %, afin de le préciser juridiquement ([Révision partielle LDFR](#)).



Figure 1: Le collectif détermine la personne morale qui est propriétaire de l'exploitation.

Cas 2 : Le collectif acquiert une ferme en copropriété ou en propriété commune

Situation de départ :

Plusieurs personnes souhaitent gérer ensemble une exploitation de manière équitable. Aucun membre du collectif ne possède déjà une ferme ni ne peut en reprendre une dans le cadre familial. Le groupe acquiert une exploitation en copropriété ou en propriété commune. Étant donné qu'il s'agit d'un transfert hors du cadre familial, tous les associés doivent remplir les conditions d'exploitation personnelle.

Formes juridiques possibles :

- Société simple (art. 530–551 CO)
- Société en nom collectif (art. 553–593 CO)

Conditions d'acquisition (selon art. 61 LDFR) :

- Chaque personne détenant une part en copropriété ou en propriété commune doit obtenir une autorisation d'acquisition, sauf si l'achat se fait dans le cadre familial.
- Chaque personne doit donc être reconnue comme exploitant·e personnel·le.
- Une exploitation ne peut être divisée en parts de copropriété inférieures à un douzième.

Procédure en cas d'entrée ou de sortie de membres :

- La vente de parts en copropriété ou propriété commune nécessite l'accord de tous les propriétaires et entraîne toujours une modification du registre foncier.
- Si un membre souhaite vendre sa part dans une propriété commune, il doit d'abord quitter la société, ce qui entraîne sa dissolution, sauf disposition contractuelle contraire (art. 545 CO).
- La procédure de sortie doit être régie par contrat, notamment en ce qui concerne : le prix de cession, les investissements déjà réalisés et la participation aux réserves latentes de l'exploitation.
- En cas de vente de parts en copropriété, il faut tenir compte des droits de préemption avec avantage de prix pour les autres copropriétaires ou les membres de la famille (par ex. art. 45 LDFR).

Procédure en cas de dissolution de la société ou de vente de l'exploitation :

- La dissolution de la société doit être régie par contrat, notamment en ce qui concerne : la répartition du patrimoine et la poursuite éventuelle de l'exploitation par un ou plusieurs membres.

Financement :

- En cas de transfert hors du cadre familial, le prix d'achat est basé sur la valeur marchande de l'exploitation.
- Les hypothèques bancaires sont basées sur la valeur de rendement et plafonnées à 135 % de cette valeur (art. 73–79 LDFR)⁹. Un dépassement est possible avec autorisation cantonale, si la viabilité financière est assurée et les dettes garanties par une société de cautionnement reconnue.

⁹ Dans le cadre de la révision partielle de la LDFR, le plafond de financement devrait être porté à 150 % de la valeur de rendement agricole ([Révision partielle LDFR](#)).

- La différence entre le plafond de financement et le prix d'achat doit être couverte par d'autres moyens, tels que :
 - o des fonds propres (y compris le capital social),
 - o des prêts privés,
 - o des aides au démarrage,
 - o des crédits dans le cadre de mesures d'amélioration structurelle,
 - o des contributions d'organisations à but non lucratif,
 - o du financement participatif (crowdfunding), etc.
- Les exigences pour les subventions fédérales (aides au démarrage ou contributions à l'amélioration des structures) s'appliquent aux personnes physiques impliquées dans la copropriété ou la propriété commune. Étant donné qu'une autorisation d'acquisition est nécessaire de toute façon, les subventions sont versées aux personnes ayant obtenu cette autorisation.
- Les membres de la société sont responsables de manière illimitée et solidaire des engagements de la société.

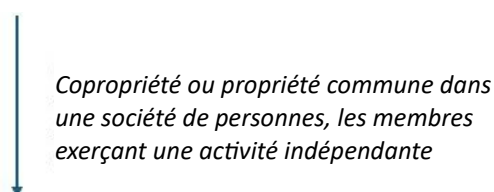
Paiements directs :

- Les paiements sont versés à la société de personnes. Ils sont réduits proportionnellement si certaines personnes ne sont pas éligibles aux paiements directs (art. 9 OPD).

Remarques :

- Les décisions concernant l'exploitation doivent être prises à l'unanimité, sauf disposition contractuelle contraire. En cas de désaccord, cela peut entraver ou empêcher le développement ou la vente de l'exploitation.
- Les membres du collectif sont considérés comme indépendants.
- En raison des exigences plus strictes en matière de paiements directs et d'autorisation d'acquisition, ainsi que des modifications du registre foncier à chaque changement de membre, cette variante est moins recommandée que l'acquisition par une personne morale – sauf s'il s'agit de quelques personnes souhaitant rester à long terme sur l'exploitation.

Membres du collectif



Exploitation

Figure 2: L'exploitation est détenue par des personnes physiques organisées en société de personnes.

Cas 3 : Le collectif loue une exploitation pour la gérer

Situation de départ :

Plusieurs personnes souhaitent gérer ensemble une exploitation de manière équitable. Aucun membre du collectif ne possède déjà une ferme ni ne peut en reprendre une dans le cadre familial. Le groupe décide de louer une ferme et cherche une forme juridique adaptée pour permettre une gestion équitable et une répartition des responsabilités.

Formes juridiques possibles :

- SA (Art. 620-763 CO)
- Srl (Art. 772-827 CO)
- Coopérative (Art. 828-926 CO)
- Association (Art. 60-79 CC)

Il n'y a aucune restriction concernant la forme juridique, car aucune autorisation d'acquisition n'est requise et la loi sur le bail rural (LBFA) ne prévoit pas de dispositions spécifiques à ce sujet. Les sociétés de personnes sont également envisageables, mais cela soulève des questions pratiques : À quel nom est établi le contrat de bail et que se passe-t-il en cas d'entrée ou de sortie d'un membre ? Il est donc plus simple que le groupe loue l'exploitation via une personne morale, dans laquelle les membres détiennent des parts ou sont membres. Si la ferme est louée à une personne morale, un changement de personne peut se faire par la cession de parts sociales ou d'actions, tandis que le contrat de bail reste inchangé — ce qui simplifie l'administration.

Conditions de location :

- Aucune exigence spécifique pour les collectifs ou les personnes morales. Respect de la loi sur le bail à ferme.
- Le contrat de bail doit être approuvé par les autorités cantonales. Il est recommandé de prendre contact à l'avance.

Procédure en cas d'entrée ou de sortie de membres :

Pour SA ou Srl :

- Règlements dans les statuts et éventuellement dans des contrats entre associés.
- Il faut au minimum définir la valeur des parts lors de l'émission ou de la revente, les délais de résiliation et le calendrier de remboursement du capital social.

Pour coopérative ou association :

- Règlements dans les statuts concernant :
 - o l'acquisition de parts sociales (coopérative),
 - o l'adhésion (association),
 - o la sortie (délais, forme écrite, etc.)
- L'entrée et la sortie sont très simples, ce qui rend ces formes juridiques particulièrement adaptées aux groupes nombreux, par exemple dans le cadre de l'agriculture solidaire.

Procédure en cas de dissolution de la société :

- Règlements dans les statuts et éventuellement dans des contrats entre associés.
- En cas de bail, seul l'inventaire d'exploitation appartient généralement à la personne morale, ce qui signifie que son patrimoine est nettement inférieur à celui d'une société propriétaire de l'exploitation. Il convient néanmoins de définir clairement la manière dont les avoirs seront traités lors de la liquidation de la société.

Financement :

- Nettement plus simple que lors de l'achat d'une exploitation, car en cas de bail, seul l'inventaire (cheptel, matériel roulant, stocks) est généralement acquis.
- Moyens propres (y compris capital social), prêts de démarrage, prêts privés, crédits bancaires, contributions d'organisations à but non lucratif, financement participatif, etc.
- Les contributions dans le cadre des mesures d'amélioration structurelle ne sont accessibles qu'aux SA et Sàrl, à condition qu'un bail à long terme avec droit de superficie (au moins 20 ans) soit en place (art. 5, al. 2, OAS). D'autres dispositions s'appliquent aux SA/Sàrl pour pouvoir bénéficier des fonds de l'OAS (art. 31, OAS).
- Les membres de la personne morale ne sont responsables des engagements de celle-ci qu'à hauteur de leur part dans le capital social.

Paielements directs :

Pour les SA et Sàrl:

- Les paiements directs sont versés à la personne morale, mais les exigences s'appliquent aux personnes qui exploitent effectivement l'exploitation.
- La personne morale reçoit des paiements directs si au moins 75 % (Sàrl) ou 66 % (SA) des parts sont détenues par des personnes physiques ayant droit aux paiements directs, et si l'exploitation agricole représente au moins 66 % de la valeur comptable des actifs de la société.
- Les personnes détenant 10 % ou plus des parts de la personne morale sont considérées comme co-exploitant·e·s si elles occupent une fonction dirigeante dans la société. Ces personnes doivent satisfaire aux exigences relatives à l'auto-exploitation, faute de quoi aucun paiement direct ne sera versé. Sont considérées comme fonctions dirigeantes : un siège au conseil d'administration, une fonction de directeur·trice ou de gérant·e.
- Les personnes considérées comme exploitant·e·s ne peuvent exercer une activité extérieure à l'exploitation qu'à hauteur de 75 % au maximum.

Pour les coopératives et les associations :

- Aucune exigence particulière ; seules les contributions dans les catégories biodiversité et qualité du paysage sont versées (art. 3, al. 3, OPD avec commentaire et instructions). Tous les autres paiements directs ne sont pas accessibles à ces formes juridiques.

Remarques :

- La location d'une exploitation est généralement plus simple qu'une transmission hors cadre familial ; cette option mérite donc d'être examinée attentivement.
- Les formes juridiques de coopérative et d'association ne sont que partiellement adaptées à l'exploitation d'une ferme, car l'accès aux paiements directs y est fortement limité. Or, la plupart des exploitations agricoles dépendent de l'ensemble des paiements directs. Ces formes juridiques ne conviennent donc qu'à certains collectifs, par exemple dans le cadre de l'agriculture solidaire, où plusieurs personnes s'associent pour cultiver ensemble des légumes, par exemple.

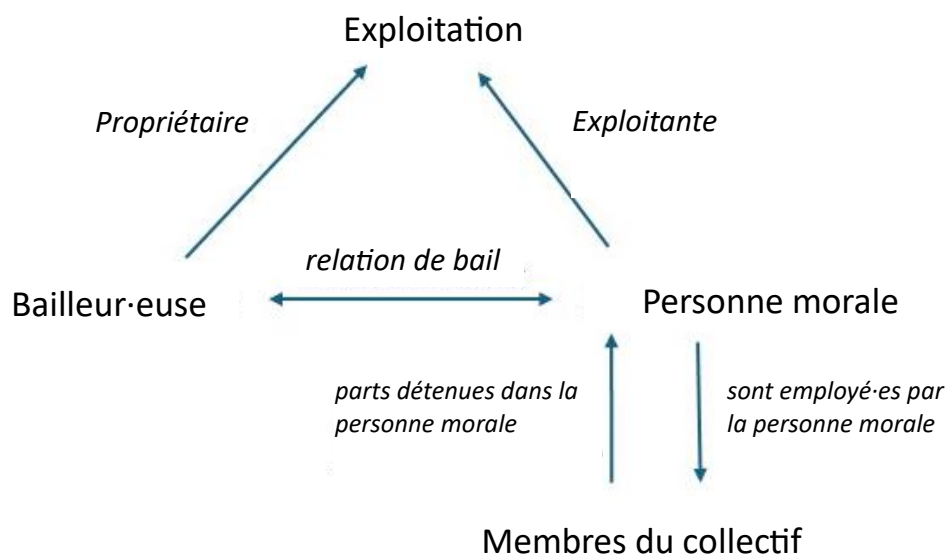


Figure 3: La personne morale agit en tant que locataire.

Cas 4 : Un membre du collectif possède une exploitation et souhaite intégrer d'autres personnes

Ce cas doit être divisé en plusieurs cas particuliers. Si la personne A possède déjà une ferme et souhaite intégrer d'autres personnes dans l'exploitation, plusieurs options s'offrent à elle, chacune comportant des aspects spécifiques à considérer.

Option 1: *La personne A vend l'exploitation à une personne morale dans laquelle elle-même et d'autres personnes physiques peuvent détenir des parts.*

Cette variante est similaire au cas 1 (pages 5 à 8), où un collectif acquiert une exploitation via une personne morale, en ce qui concerne les règles d'entrée/sortie, de dissolution ou de perception des paiements directs.

Cependant, le prix d'acquisition initial par la personne A est déterminant. Si l'achat s'est fait à la valeur vénale, seules les amortissements réalisés sont imposés lors de la revente, à condition qu'un bénéfice soit réalisé. Si la vente se fait à plus de 20 % en dessous de la valeur vénale (selon les règles cantonales), des droits de donation peuvent s'appliquer. Ces conséquences fiscales peuvent être importantes (plusieurs dizaines voire centaines de milliers de francs), simplement pour changer de forme juridique et partager la gestion. Un ruling fiscal est fortement recommandé.

Si la personne A a acquis l'exploitation au sein de sa famille à la valeur de rendement, alors une vente à une personne morale à la valeur vénale entraîne une imposition de liquidation sur le bénéfice réalisé, correspondant à la différence entre le prix d'achat à la valeur de rendement et le prix de vente à la valeur vénale. Si la personne A vend à un prix nettement inférieur à la valeur vénale, la personne morale devra s'acquitter de droits de donation sur la différence entre la valeur vénale et le prix de vente. De plus, dans un tel cas, dans les 25 ans suivant l'acquisition par la personne A, une participation aux bénéfices devra être versée à la partie venderesse précédente (par exemple, les parents de A) ou, après leur décès, à leurs héritiers. Les frères et sœurs ainsi que leurs enfants peuvent également faire valoir un droit de préemption, à condition qu'ils souhaitent exploiter eux-mêmes l'exploitation en tant qu'agriculteurs exploitants et qu'ils en aient les compétences requises. Les conséquences fiscales sont en général très difficiles à évaluer, car le droit fiscal est en constante évolution et les réglementations varient d'un canton à l'autre. Dans tous les cas, il est fortement recommandé de solliciter un conseil spécialisé dès le début et de faire appel à une fiduciaire (agricole) expérimentée.

Option 2: *La personne A procède à une restructuration fiscalement neutre et transforme l'exploitation en une Sàrl ou une SA. Elle cède ensuite des parts de la personne morale aux autres membres du collectif.*

Lors d'une restructuration fiscalement neutre, les réserves latentes de l'exploitation (différence entre la valeur comptable et le prix de vente) ne sont pas imposées, à condition que l'assujettissement fiscal en Suisse soit maintenu et que les valeurs déterminantes pour l'impôt sur le revenu soient reprises. Une imposition ultérieure intervient toutefois si, dans les cinq ans suivant la restructuration, des parts de la personne morale sont vendues à un prix supérieur au capital propre fiscal transféré.

www.agridea.ch | info@agridea.ch

Lindau Eschikon 28 | CH-8315 Lindau | T +41 (0)52 354 97 00
Lausanne Jordils 1 | CP 1080 | CH-1001 Lausanne | T +41 (0)21 619 44 00
Cadenazzo A Ramél 18 | CH-6593 Cadenazzo | T +41 (0)91 858 19 66
ISO 9001 | IQNet

Ainsi, si la personne A souhaite vendre, après la restructuration, des parts à d'autres membres du collectif, cette vente doit se faire à la valeur comptable, ou alors la personne A doit s'acquitter de l'impôt sur la différence entre la valeur comptable et le prix de vente. Si la vente a lieu plus de cinq ans après la restructuration, cette charge fiscale n'est plus applicable. La personne A doit être consciente qu'elle n'est plus propriétaire de l'exploitation, mais que c'est désormais la personne morale qui l'est.

Dans cette variante également, la question se pose du prix auquel la personne A a acquis l'exploitation (valeur vénale ou valeur de rendement). Si A a pu acquérir le domaine au sein de la famille à la valeur de rendement (ou à une valeur inférieure à la valeur vénale), des droits éventuels à un gain en faveur de la partie venderesse ou de ses héritiers peuvent exister, même après l'expiration du délai de blocage de cinq ans suivant la restructuration, dès lors que la personne A vend des parts de la personne morale à la valeur vénale.

La possibilité pour les cohéritiers de faire valoir un droit de préemption dépend du nombre de parts que la personne A souhaite céder, puisque la LDFR (art. 4, al. 2) ne s'applique qu'en cas de participation majoritaire (la révision partielle de la LDFR propose de fixer cette participation majoritaire à 75 % au minimum). Ainsi, si la personne A vendait par exemple 40 % des droits de participation, un frère ou une sœur ne pourrait probablement pas exercer un droit de préemption, même s'il ou elle exploitait l'exploitation personnellement. Si la vente des parts ne se fait pas à la valeur vénale, des droits de donation pourraient éventuellement être dus.

Si la personne A a acquis l'exploitation hors du cadre familial à la valeur vénale, la situation dépend du temps écoulé entre l'achat et la restructuration, ainsi que du montant des amortissements effectués pendant cette période, autrement dit de la différence entre la valeur comptable et la valeur vénale de l'exploitation. Si la restructuration intervient peu de temps après l'acquisition par la personne A, les réserves latentes ne sont probablement pas encore importantes et la différence entre le capital propre fiscal et le prix de vente des parts n'est pas élevée, de sorte que le délai de blocage de cinq ans ne serait pas déterminant.

Dans un tel cas, il pourrait être judicieux de créer, avant l'achat du domaine, une personne morale regroupant le collectif, laquelle procéderait ensuite à l'acquisition de l'exploitation (dans l'hypothèse où il est déjà prévu d'exploiter en commun), étant donné que, dans une transmission hors cadre familial, le prix d'achat correspond de toute manière à la valeur vénale.

La restructuration fiscalement neutre de l'exploitation peut ainsi représenter une option envisageable ; toutefois, la démarche doit être soigneusement examinée avec un.e spécialiste fiduciaire afin d'évaluer les conséquences fiscales éventuelles et de les anticiper de manière appropriée.

.

Option 3: *Les autres personnes rachètent une part de l'exploitation à la personne A et deviennent copropriétaires.*

Il s'agit d'une variante complexe, car à chaque vente d'une part de propriété par la personne A, il convient de tenir compte des droits au gain et des droits de préemption des cohéritiers. La vente doit s'effectuer à la valeur vénale, dès lors qu'il s'agit de membres du collectif extérieurs à la famille. Pour le reste, les mêmes conditions que celles décrites aux pages 10 à 12 dans le cas 2 s'appliquent. Cette configuration correspondrait alors à une société simple (*société de personnes*) ou à une société en nom collectif.

Option 4: *La personne A reste propriétaire de l'exploitation et la donne à bail à une personne morale dont tous les membres du collectif peuvent détenir des parts.*

Dans cette variante, aucune inscription au registre foncier n'est modifiée ; il n'est donc pas nécessaire de tenir compte d'éventuels droits de préemption ou de droits au gain des cohéritiers de la personne A, sauf si la mise en fermage intervient dans les dix ans suivant l'acquisition par A et que le logement de l'exploitant est pris en compte à un loyer de marché.¹⁰ Tous les membres du collectif, y compris la personne A, seraient alors employés par la personne morale et considérés comme non indépendants. La forme juridique la plus adaptée est la SA ou la Sàrl, car seules ces formes juridiques peuvent percevoir l'intégralité des paiements directs, pour autant que les associés remplissent les conditions requises (voir cas 3).

Un élément susceptible de poser des difficultés est le fait que la personne A reste propriétaire de l'exploitation et, par conséquent, responsable du financement des bâtiments (remboursement des prêts, investissements, amortissements, etc.). Cela peut entraîner une charge financière concentrée principalement sur la personne A, sans répartition équitable entre les membres du collectif. La personne morale n'a en effet qu'à racheter l'inventaire à la personne A et à verser un fermage, tandis que la charge principale du financement des bâtiments demeure à la charge de A. Pour rééquilibrer cette situation, la personne A pourrait négocier un droit de superficie en faveur de la personne morale. Cela signifie que la SA ou la Sàrl « rachète » les bâtiments agricoles de la personne A pour une durée déterminée au moyen d'un tel droit, devenant ainsi propriétaire des bâtiments pendant la durée du contrat de superficie, tandis que la personne A reste propriétaire du sol. Une telle opération nécessite l'approbation de l'autorité cantonale compétente. À l'échéance du contrat de superficie, les bâtiments retournent dans la propriété de la personne A. Ce droit de retour doit être précisément réglé dans le contrat dès le départ, notamment en ce qui concerne l'amortissement des investissements et le prix auquel la personne A rachètera les bâtiments à la personne morale. Si le collectif opte pour la solution du droit de superficie, la responsabilité financière peut être répartie plus équitablement, ou la personne A peut s'en décharger plus facilement. Bien entendu, cela dépend ensuite de la répartition des parts dans la personne morale et du mode de financement du rachat de l'inventaire et des bâtiments auprès de la personne A.

Étant donné que la personne A reste propriétaire du terrain, des structures hiérarchiques peuvent apparaître au sein du collectif. Il est donc essentiel de définir dès le départ les modalités de prise de décision et les compétences de chacun.

¹⁰ Bien que cette règle ne soit pas prévue expressément par la loi, elle résulte de la jurisprudence et est appliquée de manière constante par les autorités cantonales lorsqu'une cessation de l'exploitation personnelle est présumée.

Conclusion

Une gestion d'exploitation réellement égalitaire entre plusieurs personnes n'est pas simple à organiser. Les différents cas présentés comportent chacun des obstacles et des écueils spécifiques. De plus, la situation de chaque collectif est particulière et il n'existe, dans la plupart des cas, pas de solution parfaite – il est important d'en être conscient. Il est toutefois toujours possible de trouver une voie adaptée, à condition d'accepter les conséquences juridiques, notamment en matière de fiscalité et de droit successoral. De nombreux aspects dépendent des personnes concernées : certaines ne souhaitent pas devenir propriétaires ou participer financièrement à une exploitation. Dans ce cas, il peut être judicieux de rester simplement dans un rapport de travail salarié, tout en réglant contractuellement une participation aux bénéfices et un droit de regard.

Une gestion commune et équitable peut offrir de nombreux avantages : elle permet de répartir la lourde charge financière d'une exploitation entre plusieurs personnes, de même que la charge de travail, rendant ainsi possibles les vacances et les jours de congé réguliers. Selon la taille de l'exploitation et le nombre de membres du collectif, il est également plus facile d'exercer une activité accessoire, ce qui réduit la dépendance au revenu agricole.

Cependant, une gestion collective doit être encadrée par des règles claires, afin de permettre au collectif de se développer et d'éviter que le projet n'échoue à cause de questions financières ou juridiques non résolues. En principe, il vaut mieux régler trop de points à l'avance que pas assez. Un conseil professionnel en matière fiscale et juridique est dans tous les cas recommandé, d'autant plus que les conditions-cadres peuvent évoluer. C'est pourquoi les aspects fiscaux ne sont pas abordés en détail dans le présent guide. Néanmoins, plusieurs impôts peuvent jouer un rôle important et ne doivent pas être négligés : impôt sur le revenu, impôt sur les gains immobiliers, droits de mutation, impôts fonciers, impôt sur la fortune, impôts sur les donations, etc. En pratique, la charge fiscale peut évoluer rapidement et varie parfois d'un canton à l'autre. Le risque d'erreurs ou de généralisations est donc élevé. Il existe toutefois divers bureaux fiduciaires agricoles disposant des compétences nécessaires et d'une bonne connaissance des spécificités cantonales.

Lois et ordonnances pertinentes

- Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)
- Loi sur le bail à ferme agricole (LBFA)
- Ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm)
- Ordonnance sur les paiements directs (OPD), avec commentaire et instructions
- Ordonnance sur l'amélioration des structures agricoles (OAS)
- Loi sur l'agriculture (LAgr)
- Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)
- Code civil suisse (CC)
- Code des obligations (CO)