

Transmissions et restructurations dans les SA ou Sàrl en agriculture

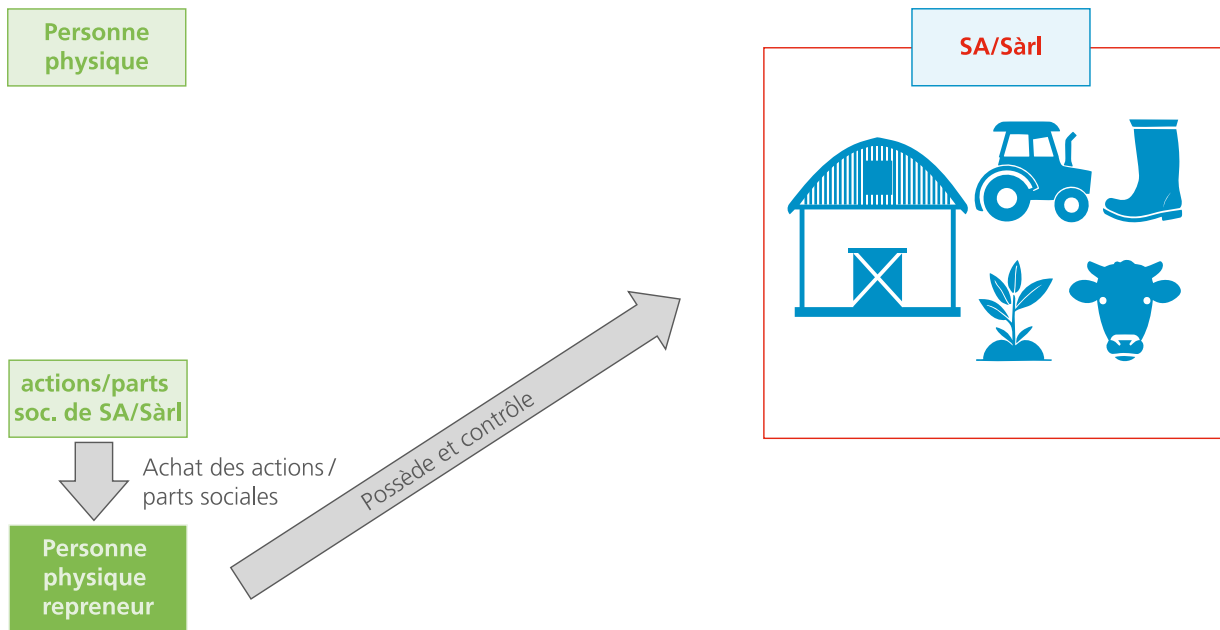


[SA et Sàrl en agriculture \(7 / 9\)](#)

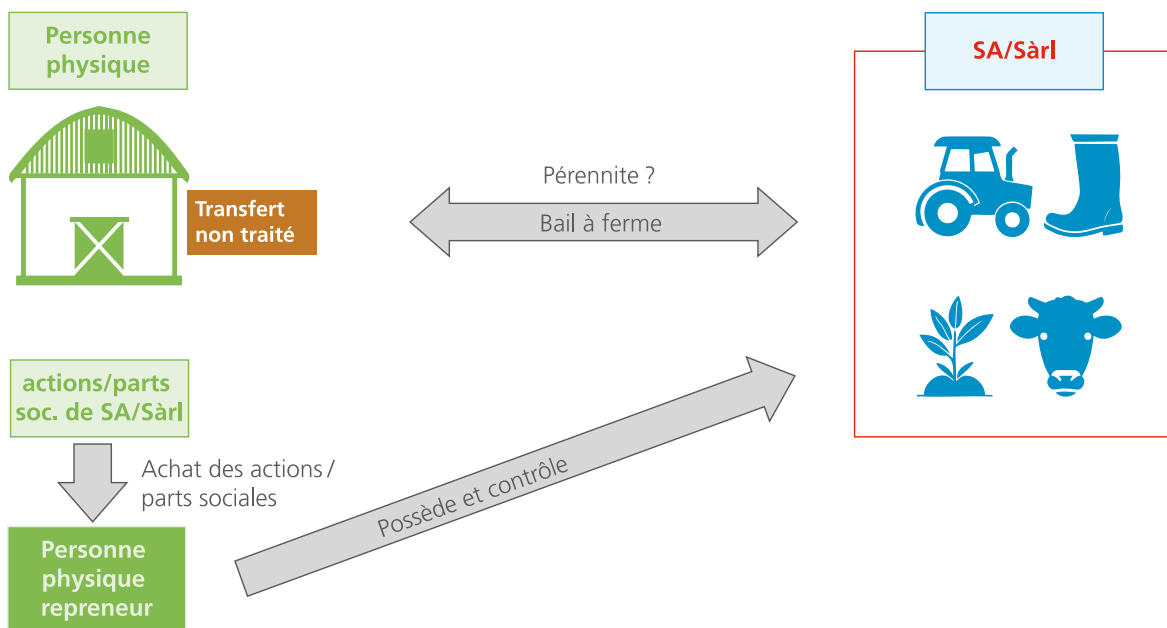
Avant de consulter les différentes fiches, nous vous invitons à lire [l'introduction](#) qui présente les différents schémas d'organisation. Des modifications de la LDFR sont en cours de discussion. Certaines dispositions présentées ici pourraient être modifiées.

Dans le cas où les immeubles sont dans la société, le transfert de l'exploitation passe par le transfert des actions/parts sociales.

La personne morale **exploitant** un domaine agricole dont elle est propriétaire



La personne morale **exploitant** un domaine agricole propriété d'une personne physique

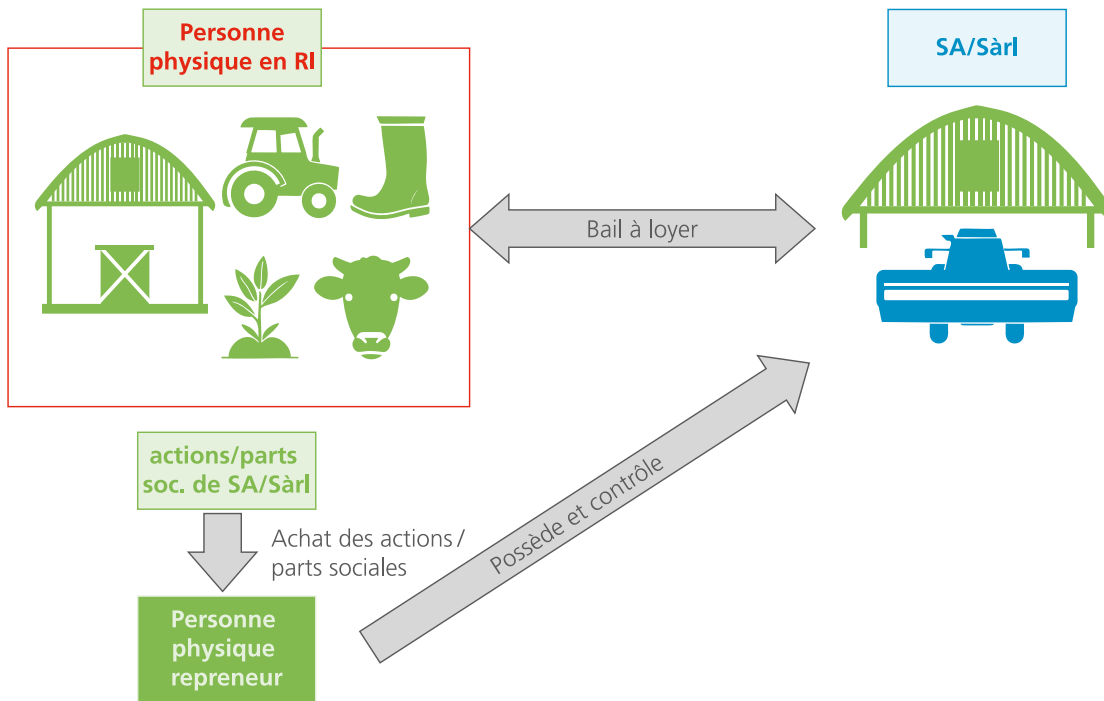


Dans le cas sans immeuble, le transfert des immeubles qui appartiennent à la personne physique n'est pas traité dans cette fiche.

Avec ce schéma d'organisation, la transmission peut aboutir à un nouveau schéma d'organisation. Le transfert de cet immeuble peut se faire indépendamment du transfert de la SA/Sàrl.

Dans le cas où la SA/Sàrl est utilisée pour les activités annexes, ce qui est décrit s'applique mais sera simplifié car il n'y a pas d'immeubles agricoles dans la société.

SA/Sàrl utilisée pour une activité annexe de l'exploitation



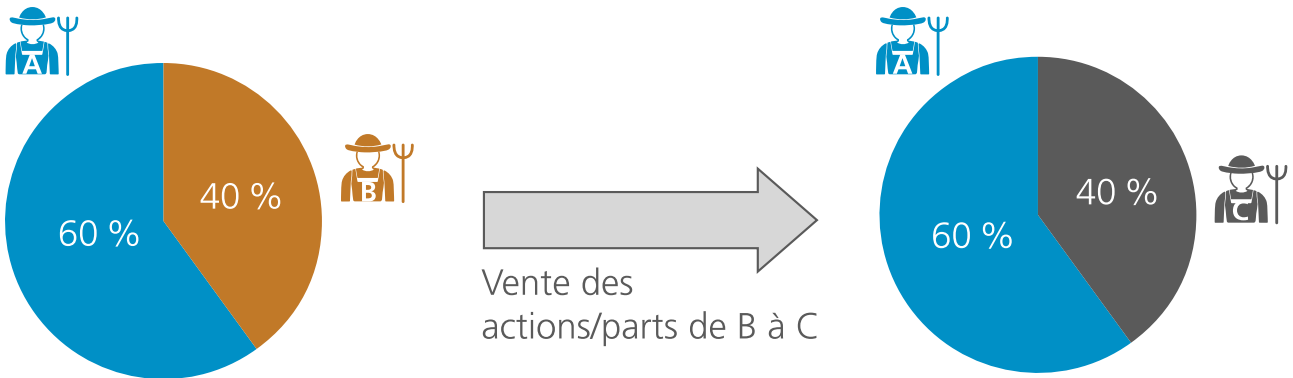
Types de mouvements et démarches

Les **changements d'actionnaires/associés passent principalement par l'achat et la vente d'actions/parts sociales**. Selon la situation, différents cas sont décrits ici.

Les nouveaux associés auront les mêmes droits et obligations que les associés existants, tels que le droit de vote, le droit aux bénéfices, et l'obligation de contribuer au capital de la société. L'entrée d'un nouvel associé peut ainsi modifier l'équilibre au sein de la société. Des conventions d'actionnaires ou règlements internes peuvent permettre de formaliser des règles de fonctionnement facilitant la collaboration. Voir partie « [statuts et conventions](#) ». Ils seront également pris en compte pour vérifier le respect des règles liées à la législation agricole (voir « [particularités liées à la réglementation agricole](#) »), il faut aussi évaluer les conséquences des changements de personnes de ce point de vue.

Transfert de tout ou une partie des actions/parts sociales

Dans le cas, où l'actionnaire/associé cherche à arrêter son activité et cherche un repreneur, cela passe par la cession des actions/parts sociales. Avec les mêmes modalités, il est possible qu'une personne vende toutes ses actions/parts sociales et sorte de la société ou qu'elle n'en vende qu'une partie et reste actionnaire/associée avec la personne qui entre de la sorte.



Démarche

1. Vérifier les conditions prévues dans les statuts

Dans une SA comme dans une Sàrl, les statuts peuvent prévoir des dispositions pour le transfert des actions ou parts sociales.

Dans une Sàrl, la cession de parts sociales doit revêtir la forme écrite (art. 785 CO) et **l'approbation de l'assemblée des associés est nécessaire.**

Une société anonyme peut en principe prescrire librement le transfert des actions, (sauf si des restrictions à la transmissibilité légale ou statutaire existent) (art. 685 s. CO). Dans le cas d'une SA exploitante agricole et ou propriétaire d'immeubles agricoles, le respect des législations concernant l'agriculture implique des actions nominatives et un contrôle du transfert des actions. L'approbation des transferts d'actions par les autres actionnaires est nécessaire si elle a été prévue à la création.

S'il est prévu dans les statuts ou conventions, le droit de préemption pour les autres actionnaires/associés doit également être mis en œuvre.

2. Approbation du transfert et annonce aux autorités

En particulier lorsque la SA/Sàrl possède un immeuble agricole ou une entreprise agricole, le transfert des actions/parts sociales **doit être approuvé par l'autorité foncière.** (Arrêts TF 140 II 233 et 150 II 168 de mars 2024 et voir partie [législation](#))

Ainsi, le transfert de tout ou partie d'une SA/Sàrl doit s'anticiper afin d'obtenir l'accord des autres actionnaires/associés et des autorités si nécessaire.

La modification doit également être annoncée au registre du commerce et à l'administration fiscale.

3. Le contrat de cession

La déclaration de cession doit être écrite et signée.

Clauses obligatoires

- la désignation des parties : Les noms et adresses du cédant et du cessionnaire doivent être indiqués afin de garantir l'identité des parties.
- la désignation des parts sociales ou actions à transférer (raison de commerce de la société, valeur nominale des parts sociales, etc.)

- la volonté claire des parties de céder les parts sociales d'une partie à l'autre;
- les mêmes renvois aux droits et obligations statutaires que l'acte de souscription des parts sociales pour une Sàrl (obligation d'effectuer des versements supplémentaires, obligation de fournir des prestations accessoires, prohibition pour les associés de faire concurrence, droits de préférence, de préemption et d'emption, peines conventionnelles), à moins que l'acquéreur ne soit déjà un associé dans la société (art. 785, al. 2 CO).
- la date de transfert doit être enregistrée afin de documenter clairement la séquence temporelle de plusieurs vendeurs de la même action ou part sociale.

Clauses facultatives

- le descriptif de la Sàrl ou SA
- le détail du sociétariat
- le prix de vente des parts ou actions
- les modalités de paiement
- le sort des comptes-courants associés
- des garanties :
 - Portant sur le fonctionnement de la société. Exemple : La garantie d'éviction : elle assure au cessionnaire que le cédant ne reviendra pas sur la vente et ne fera pas valoir de droits antérieurs sur les parts sociales cédées. Cette garantie est généralement illimitée dans le temps.
 - Portant sur les actifs et passifs. Exemple : La garantie du passif : elle permet au cédant de se prémunir contre les éventuelles dettes et charges dont il n'avait pas connaissance lors de la signature de l'acte. Cette garantie peut être limitée dans le temps et/ou plafonnée en fonction du montant des dettes couvertes.

Certains sites du registre du commerce donnent des modèles de transfert de parts de Sàrl ([BE](#), [VD](#), ...).

Si le transfert de parts sociales ou d'actions modifie la division des parts figurant dans les statuts, ou si les statuts prévoient une cession d'action ou de parts sociales par acte authentique, il faut s'adresser à un notaire.

4. La modification des statuts et la mise à jour du registre des associés :

Suite à la cession, il est nécessaire de modifier le registre des actionnaires ou des associés pour y inscrire le nom du nouveau titulaire des actions/parts sociales. En cas de modification de la division des actions/parts sociales, il faut également modifier les statuts. Dans le cas de la Sàrl, le contrat devra être remis au registre du commerce pour acter le transfert de parts.

La cession d'actions ou de parts sociales est un processus complexe qui nécessite une compréhension approfondie des règles juridiques et fiscales en vigueur. Il est recommandé de vous faire accompagner pour sécuriser cette opération (notaire, juriste, fiduciaire...).

Détermination du prix de vente

Plusieurs paramètres entrent en compte dans la détermination du prix de vente :

- **L'encadrement légal de la LDFR**

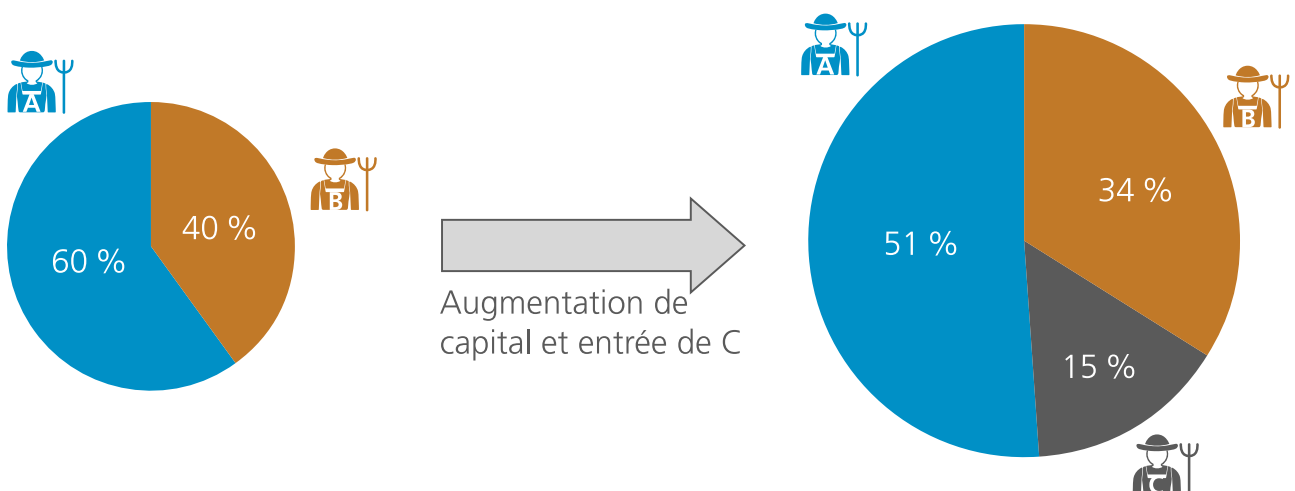
Pour les transferts d'actions ou parts sociales dans la famille, **la possibilité de demander l'attribution de l'entreprise à la valeur de rendement** (art. 17 LDFR + augmentation art. 18 LDFR) et des autres actifs à leur valeur d'usage s'appliquera uniquement **pour les participations majoritaires** à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole, selon **l'art 4, al. 2** de la LDFR.

En dehors de la famille, **le respect du prix licite** (art. 63, al. 1, let. b LDFR) **est requis** pour tous les transferts sans exception puisque tous les transferts sont soumis à autorisation (Arrêts TF 140 II 233 et 150 II 168 de mars 2024 – voir « [particularités liées à la réglementation agricole](#) »)

- **Les dispositions prévues dans les statuts.** Les statuts peuvent prévoir des dispositions concernant le prix de vente, par exemple la vente des actions ou des parts sociales à la valeur nominale). Ces dispositions ne sont possibles et valables que dans la mesure où les conditions de la LDFR ci-dessus sont respectées.
- Une fois les conditions posées par la LDFR et les statuts respectés et en dehors d'autres dispositions spéciales, les principes de fixation du prix de parts d'une société s'appliquent : le prix est librement convenu entre les parties. Le plus souvent il est tenu compte : de la valeur des actifs et passifs, du potentiel de rentabilité, du marché, des réserves latentes (elles restent dans la société et sont donc potentiellement valorisées au moment de la vente avec l'impôt latent qui les accompagne), des droits acquis...

Entrée d'une personne supplémentaire avec un apport de capital

Dans une société, **il est également possible de faire entrer un nouvel actionnaire ou associé grâce à une augmentation de capital.** Pour cela, il faut suivre une procédure impliquant une modification des statuts et une inscription au registre du commerce. L'augmentation du capital social, si nécessaire, doit être votée en assemblée générale selon les conditions prévues dans les statuts.



Démarche

1. Vérification des statuts

Les statuts de la SA/Sàrl doivent être examinés pour déterminer si des dispositions spécifiques régissent l'entrée de nouveaux actionnaires/associés et les modifications de capital. Une majorité qualifiée (c'est-à-dire plus élevée, par exemple les 2/3 des voix) peut être requise.

2. Décision de l'assemblée générale

Une assemblée générale doit être convoquée pour décider de l'augmentation du capital social (selon les conditions des statuts) et de l'entrée d'un nouvel associé. Si les statuts le prévoient, une procédure d'agrément avec vote des associés peut être nécessaire pour accepter le nouvel associé. Il est possible que la société demande au nouvel entrant de verser plus que la valeur nominale (Agio).

3. Modification des statuts et rédaction des documents

La modification des statuts (augmentation du capital notamment) sera réalisée en fonction de ces décisions. Il faut rédiger un procès-verbal de l'assemblée générale, un contrat d'apport (si l'associé apporte des biens), et une réquisition de modification pour le registre du commerce.

4. Inscription au registre du commerce

La réquisition de modification, dûment signée par tous les associés, doit être envoyée au registre du commerce.

5. Libération du capital

Si l'augmentation du capital est acceptée, le nouvel associé doit libérer sa part du capital, soit en espèces, soit en apports en nature (évalués par un expert et formalisés dans un contrat d'apport). Il est possible que la société demande au nouvel entrant de verser un supplément à la valeur nominale (Agio).

6. Frais

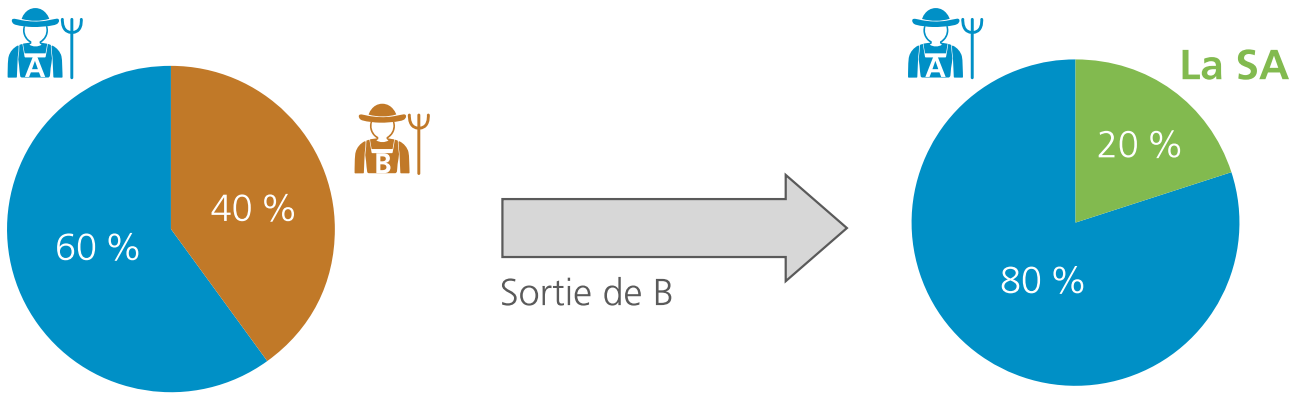
Des frais sont à prévoir pour la modification des statuts, l'inscription au registre du commerce et éventuellement pour l'expertise des apports en nature. Si le capital social dépasse 1 million de francs, des droits de timbre peuvent être dus.

Il est conseillé de se faire accompagner par un professionnel (notaire, fiduciaire) pour mener à bien ces étapes.

Sortie d'une personne sans qu'elle soit remplacée

En principe dans une société de capitaux, les associés se retirent en premier lieu en vendant leurs parts de capital (actions, parts sociales). Cette possibilité n'existe toutefois pas dans certaines situations, par exemple lorsqu'il n'est pas possible de trouver un

acheteur pour les droits de participation. En outre, la vente d'actions/parts sociales peut être fortement limitée dans les statuts. Les règles sont différentes entre les SA et les Sàrl.



Sortie des actionnaires d'une SA

Dans une société anonyme, la sortie n'est possible que par le biais d'un transfert d'actions, tel que décrit au point « [transfert d'actions ou parts sociales](#) ». Il peut se faire vers les associés restants s'ils sont d'accord, ce qui permet la sortie. La société elle-même peut racheter ses propres actions pour au maximum 10 % (20 % dans certains cas).

Sortie des associés de la Sàrl

Demande de sortie judiciaire d'une Sàrl (art. 822, al. 1 CO)

Un associé peut demander au tribunal d'autoriser sa sortie pour de justes motifs. Le droit de sortie pour motifs importants est obligatoire et ne peut pas être limité dans les statuts.

Les motifs importants peuvent être par exemple : les querelles, les conflits d'intérêts, l'impossibilité d'exercer la gestion commune dans de bonnes conditions, le refus arbitraire de consentir à la cession des parts...

Droit de sortie statutaire d'une Sàrl (art. 822, al. 2 CO)

Les statuts peuvent accorder aux associés un droit de sortie et le soumettre à certaines conditions. Le droit de sortie ne doit pas être rendu plus difficile par les statuts, mais seulement facilité. Il est par exemple envisageable de définir comme motif important une modification conséquente du but statutaire.

Sortie conjointe des associés de la Sàrl (art. 822a CO)

Comme la sortie d'un associé peut s'avérer désavantageuse pour les autres personnes impliquées, la loi prévoit une réglementation pour une sortie conjointe. Si un associé dépose une demande de sortie pour justes motifs ou s'il déclare sa sortie sur la base d'un droit de sortie statutaire, les gérants doivent en informer immédiatement les autres associés. Si, dans les trois mois suivant la réception de cette communication, d'autres associés intentent une action en justice pour justes motifs ou exercent un droit statutaire de sortie, tous les associés sortants doivent être traités de la même manière.

Exclusion des associés de la Sàrl (art. 823 CO)

En contrepartie du droit de sortie pour justes motifs, la société a la possibilité d'agir en justice pour exclure un associé s'il existe un juste motif (art. 823, al. 1, CO) De plus, les statuts peuvent prévoir que l'assemblée des associés peut exclure des associés de la société s'il existe certains motifs (art. 823 al. 2 CO).

La société continue avec les mêmes actionnaires/associés, elle reste propriétaire et elle met en fermage à quelqu'un

Dans le cas où personne n'est intéressé à reprendre une SA/Sàrl détenant les immeubles pour l'exploiter, avant d'envisager sa dissolution/liquidation, il est possible d'envisager qu'elle (la SA/Sàrl) mette son domaine en fermage. Les actionnaires/associés ne sont alors plus actifs dans l'exploitation.

Dans cette configuration, il est possible que la société soit considérée comme une société immobilière avec des conséquences fiscales.

Fiscalité lors de la transmission

L'imposition de la vente des actions/parts sociales varie considérablement en fonction de leur qualification, notamment si elles sont détenues dans le cadre de la fortune privée ou commerciale (voir les critères [ici](#)).

En effet, le gain réalisé, c'est-à-dire la différence entre la valeur comptable et le prix de vente, sera imposé comme un revenu ordinaire (impôt sur le revenu et AVS) pour le vendeur si les actions/parts sociales détenues sont en fortune commerciale. Dans le cas d'une vente de d'actions/parts sociales en fortune privée, le gain est exonéré d'impôts.

Dans ce cas, l'exonération fiscale sur le gain réalisé peut paraître particulièrement attrayante et constitue une solution intéressante pour transmettre une entreprise de manière fiscalement avantageuse. Cependant, un élément clé doit être pris en compte : le financement de l'achat des parts sociales par le repreneur. En effet, ce dernier devra très probablement recourir à un emprunt pour financer l'acquisition des parts. Or, comme les biens (immobiliers et mobiliers) demeureront la propriété de la société, et que le repreneur ne détiendra que des parts sociales, il sera difficile pour ce dernier d'obtenir un prêt, faute de garanties réelles. Dans un tel cas, si le repreneur préfère acquérir directement les biens de la société plutôt que les parts sociales, la situation se rapproche alors d'une liquidation de la société.

Il convient de mentionner que l'acheteur doit repartir avec le bilan de la société, en reprenant des potentiels impôts latents (réserve).

Voir des [exemples de calculs](#).

Financement de l'achat des parts sociales par le repreneur et devenir des financements de la société

Statut des financements en cours

En cas de financement soumis à des règles spécifiques (notamment financement par les offices de crédit agricole cantonaux) toujours en cours au sein de la SA/Sàrl, il sera nécessaire **lors de toutes modifications des actionnaires/associés de vérifier que l'éligibilité pour ces sources de financement est toujours respectée**. A défaut le prêt/financement devra être remboursé.

Attention, dans les cas où la personne physique détentrice des actions/parts sociales est garante des financements, il sera nécessaire de clarifier la poursuite du cautionnement en cas de retrait de cette dernière.

Financement de l'achat des parts sociales/actions

Un crédit d'investissement au titre d'aide initiale peut être demandé pour l'achat des actions/parts sociales. Des garanties devront cependant dans tous les cas être fournies soit par la personne physique propriétaire des immeubles dans le cas des SA/Sàrl d'exploitation sans les immeubles, soit par la personne morale dans le cas des SA/Sàrl avec les immeubles.

En cas de SA/Sàrl avec les immeubles, le montant d'achat des parts sociales sera certainement élevé et pourra être financé pratiquement seulement par une aide initiale. **Il n'est pas garanti que les banques entrent en matière en cas de garantie apportée par les immeubles de la SA/Sàrl.** Dans tous les cas, une cédule hypothécaire ne peut garantir qu'un seul bénéficiaire, donc si une cédule existe déjà en faveur de la SA/Sàrl elle-même, il ne sera certainement pas possible d'utiliser la même cédule pour fournir des garanties pour la personne physique détentrice des actions/parts sociales. **Un prêt de la société à l'actionnaire** pourrait éventuellement être envisagé si la situation financière de la société le permet et aux conditions du marché.

Dans le cas de SA/Sàrl sans les immeubles, la personne physique souhaitant racheter les actions/parts sociales pourra également bénéficier d'une aide initiale. Un financement bancaire pourrait également être envisagé avec la mise en garantie des immeubles propriétés de la personne physique. Dans le cas où les immeubles sont dans la fortune privée, il sera nécessaire de bien analyser la situation, **la mise en garantie d'immeubles privés pour une activité commerciale pouvant engendrer une requalification de ces immeubles en fortune commerciale.**

Particularités liées à la réglementation agricole

LDFR et LBFA

Lors de tout transfert d'actions/parts sociales la législation agricole doit être respectée.

En plus 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).

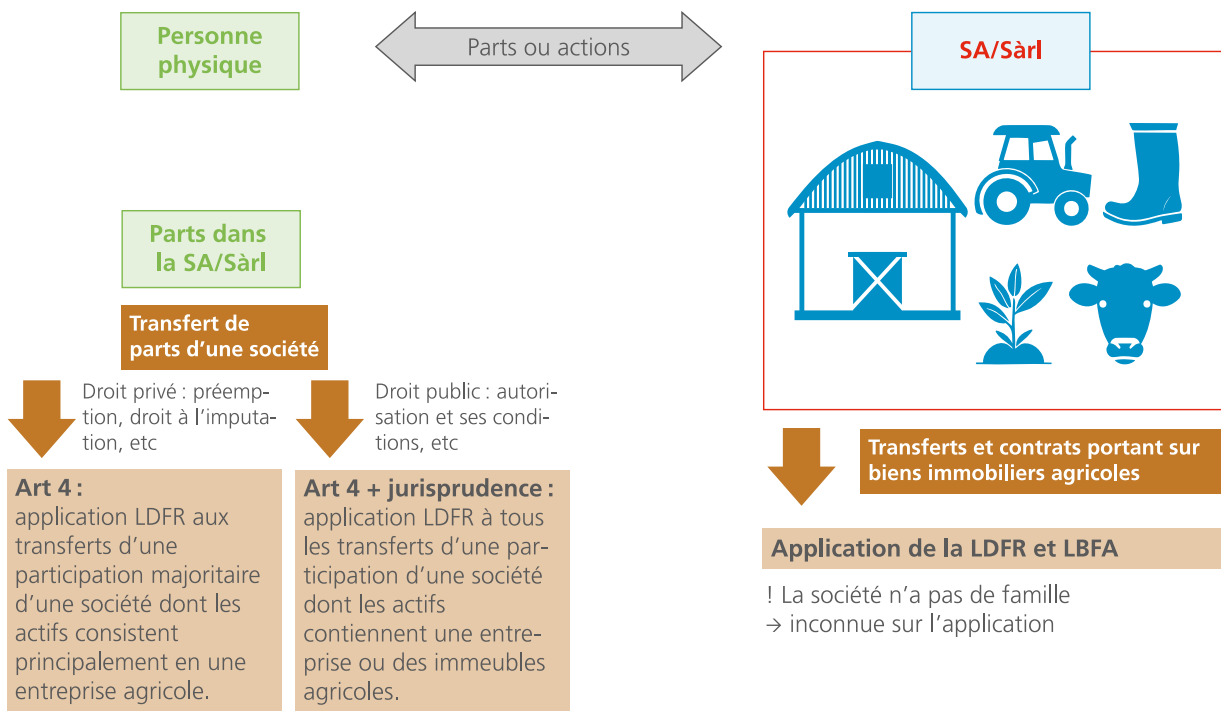
La LDFR prévoit notamment que « **Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole (art. 4 LDFR al. 2).** » Les dispositions de la LDFR s'appliquent ainsi aux transferts de parts sociales par des personnes physiques.

L'application est cependant différente pour le droit public (acquisition, partage matériel et morcellement) et le droit privé (partage successoral, droit d'emption et droit de préemption, droit au gain). En effet, pour le droit public la jurisprudence existante précise et étend certains aspects prévus dans la LDFR, à tous les transferts d'actions ou de parts sociales de société détenant un immeuble ou une entreprise agricole, alors que pour le droit privé il n'existe actuellement pratiquement pas de jurisprudence.

En ce qui concerne les biens en propriété, les transactions ou les contrats de la personne morale elle-même, la LDFR et la LBFA s'appliquent également mais il reste de nombreuses zones grises, notamment concernant les dispositions se référant à la famille du fait qu'une SA/Sàrl n'a pas d'héritier, de conjoint ou de parents.

Davantage d'informations concernant l'application des différentes législations agricoles sont disponibles au chapitre « [législations concernant l'agriculture](#) ».

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



Paiements directs et aides à l'investissement

- La conservation du droit aux paiements directs (cas échéant), dans le cas d'un transfert de société ou de parts, implique également de continuer à respecter les exigences spécifiques à ce domaine, en ce qui concerne les nouveaux membres exploitants ainsi que la société elle-même (notamment participations au capital et droits de vote). Pour connaître le détail de ces exigences, voir le [chapitre sur le droit aux paiements directs](#).

- Il en est de même en ce qui concerne le droit à des aides publiques à l'investissement. Pour les conditions, voir le [chapitre sur les aides structurelles](#).

Impressum

Photo de couverture : L. Jaccard, AGRIDEA

Graphiques : AGRIDEA

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

