

STUDER+++Anwälte und Notare
Beratung und Konfliktlösung
Vorsorge und Nachfolge

Les personnes morales à la lumière des dispositions de droit privé de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et du droit des successions. *Réflexions de lege ferenda*

Société suisse de droit agraire (SSDA)
Séminaire de formation continue
7 septembre 2018, Université de Lucerne



Sommaire

- I. La participation majoritaire à la personne morale
- II. Les dispositions spéciales applicables aux entreprises agricoles
- III. Perspectives : réflexions *de lege ferenda*

STUDER+++Anwälte und Notare
Beratung und Konfliktlösung
Vorsorge und Nachfolge

I. Participation majoritaire (art. 4, al. 2, LDFR)



Art. 4, al. 2, LDFR comme norme de base

Art. 4, al. 2, LDFR : champ d'application

« 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, al. 2, LDFR comme norme de base

ATF 140 II 233

« 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**. La propriété de la participation majoritaire se greffe donc d'une certaine manière à la propriété de l'entreprise, étendant le champ d'application de la loi à de telles participations. » **L'aliénation de la participation majoritaire déclenche elle aussi les effets protecteurs de la loi pour les entreprises agricoles** ; cette réglementation est particulièrement importante en ce qui concerne le droit à l'attribution dans le partage successoral et l'exercice d'un droit de préemption (en d'autres termes **pour les aspects de droit civil du droit foncier rural**). **Le droit à l'attribution et le droit de préemption peuvent donc être revendiqués non seulement sur la chose elle-même, mais aussi sur la participation majoritaire, p. ex. sur un lot d'actions**. A contrario, ce principe ne s'applique pas dans la mesure où les actifs de la personne morale **ne consistent pas principalement en une entreprise agricole**. » (Consid. 3.4)

Droit de disposition économique par la participation majoritaire

ATF 134 III 1

« La disposition économique sur une entreprise agricole est assimilée à la propriété d'une telle entreprise. La disposition économique découle avant tout d'une participation majoritaire à une personne morale dont l'actif principal consiste en une entreprise agricole (art 4, al. 2, LDFR). » (Consid. 3.4.3)

- -> cf. aussi art. 21, 36, al. 2, 42, al. 2, 47, al. 2, 49, al. 2, LDFR

Personnes morales (art. 4, al. 2, LDFR)

- SA, société en commandite par actions, Sàrl
- Ne sont pas visés à l'art. 4, al. 2, LDFR :
 - les associations et les fondations
 - les sociétés de personnes, les sociétés simples, les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite
 - les coopératives (cf. entre autres : STUDER/HOFER, Blar 2012, p. 50, CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN/CHRISTOPH BANDLI, Commentaire LDFR, n° 4, sur l'art. 4 LDFR)
 - les rapports légaux ou contractuels de propriété commune (communauté héréditaire, communauté de biens, indivision)
 - les corporations et les collectivités de droit public (cantons, communes, collectivités, corporations d'alpages, cf. art. 65 LDFR)

Entreprise agricole comme actif principal

- Éléments constitutifs :
 - Immeubles agricoles
 - Bâtiments ou installations
 - Biens meubles servant à l'exploitation
- Actif principal : actifs agricoles (plus près des 100 % que des 50 % ; TF 5A.34/2006, consid. 6.1)
- Évaluation : en fonction de la valeur vénale (à mon avis)

Parties d'entreprise non agricole ?

ATF 140 II 233

[...] lorsque le propriétaire « s'occupe en même temps d'affaires encore plus importantes, il est raisonnablement exigible de sa part qu'il le fasse dans des sociétés distinctes, n'ayant aucun lien avec l'entreprise agricole ». (Consid. 3.2.3)

Art. 4, al. 2, LDFR

Applicable si :

- Entreprise agricole
- Personne morale comme propriétaire de l'exploitation
- Entreprise agricole comme actif principal de la personne morale
- Participation majoritaire entre les mains d'une personne physique

II. Les dispositions spéciales sur les entreprises agricoles



Les dispositions spéciales sur les entreprises agricoles (art. 4, al. 2)

ATF 140 II 233

« Les **dispositions spéciales sur les entreprises agricoles** visent principalement à entretenir ces dernières sur le long terme : au moment de la transmission de la propriété au sein de la **famille**, il ne devrait pas être possible de passer outre les **droits à l'attribution** de droit privé **dans le partage successoral**, ni même les **droits d'emption et de préemption des parents** ; au moment de l'aliénation à une personne ne faisant pas partie de la famille, la soumission à un acte d'autorisation de droit public et les conditions d'autorisation permettent de faire en sorte que les exploitants à titre personnel **puissent reprendre la totalité** d'une exploitation agricole. »
(Consid. 3.1.1)

Dispositions spéciales sur les entreprises agricoles

- Interdiction de partage matériel (art. 58 LDFR)
- Droit à l'attribution en vertu du droit des successions (art. 11, al. 1 et 2, LDFR)
- Droit à l'attribution de parts de copropriété ou en cas de propriété commune en vertu du droit des successions (art. 13 et 14 LDFR)
- Garantie de l'exploitation à titre personnel (art. 23 et 24 LDFR)
- Droit d'emption des parents (art. 25ss LDFR)
- Dispositions du défunt (art. 19 et 20 LDFR)
- Droit au gain (art. 28ss LDFR)
- Droit d'emption des parents (art. 42ss LDFR)
- Droit de préemption du fermier (art. 47, al. 1, LDFR)
- Réserve de consentement du conjoint au moment de la vente (art. 40 LDFR)
- Droits en cas de propriété collective (art. 36, al. 1, art. 49, al. 1, LDFR)
- Valeur de rendement dans le régime matrimonial (art. 212s. CC)

STUDER+++

Anwälte und Notare
Beratung und Konfliktlösung
Vorsorge und Nachfolge

III. Perspectives : réflexions *de lege ferenda*



Perspectives : réflexions *de lege ferenda*

... ou quelle pourrait être la teneur
de la prochaine mouture de la loi
pour les personnes morales :

Reformulation de l'art. 4, al. 2, LDFR

Art. 4, al. 2, LDFR <i>Dispositions spéciales pour les entreprises agricoles</i>	
Teneur actuelle	Proposition
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.	Les restrictions de droit privé dans les rapports juridiques concernant les entreprises agricoles ainsi que les dispositions relatives à l'interdiction de partage matériel s'appliquent par analogie y compris aux participations majoritaires à des sociétés anonymes (SA), des sociétés à responsabilité limitée (Sàrl) ou à des sociétés en commandite ayant leur siège en Suisse et dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole.

Précision de l'acte d'acquisition

Art. 61, al. 3. LDFR <i>Principe</i>	
Teneur actuelle	Proposition
Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété.	Sont des acquisitions le transfert de la propriété ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété. Est également un transfert économique de la propriété l' acquisition de droits de participation d'une société anonyme (SA), d'une société à responsabilité limitée (Sàrl) ou d'une société en commandite par actions pour autant que ses actifs consistent principalement en une entreprise ou un immeuble agricole.

Acquisition par une SA, une société en commandite par actions ou une Sàrl

Art. 61a LDFR *Acquisition par des sociétés anonymes, des sociétés à responsabilité limitée ou des sociétés en commandite par actions (nouveau)*

L'acquisition d'une entreprise ou d'immeubles agricoles par une société anonyme (SA), une société à responsabilité limitée (Sàrl) ou une société en commandite par actions est autorisée dans la mesure où :

- a. des exploitants à titre personnel disposent d'au moins **deux tiers du capital de base** et des droits de vote par des actions nominatives dans le cadre d'une SA ou d'une société en commandite par actions ; ou
- b. des exploitants à titre personnel disposent d'au moins **deux tiers du capital social** et des droits de vote dans le cadre d'une Sàrl ; et
- c. l'**affectation principale** (art. 3, al. 1, LAgr) correspond à **celle définie dans les statuts** ; et
- d. les actifs de la société consistent **principalement en une entreprise ou en immeubles agricoles sur le long terme** ; et
- e. les droits de participation sont la propriété de personnes physiques ; et
- f. une majorité d'exploitants à titre personnel siègent au sein de l'organe supérieur de direction ou d'administration et que l'entreprise est dirigée par des actionnaires à titre personnel.

Acquisition de droits de participation par des personnes physiques

Art. 61c LDFR *Acquisition de droits de participation (nouveau)*

L'acquisition, par des personnes physiques, d'actions d'une société anonyme (SA), d'une société en commandite par actions ou d'une société à responsabilité limitée (Sàrl) dont les actifs consistent **principalement** en une exploitation ou des immeubles agricoles est autorisée dans la mesure où l'acquéreur ou les acquéreurs sont des exploitants à titre personnel et où :

- a. ils disposent d'au moins **deux tiers du capital de base** et des **droits de vote** par des actions nominatives après l'acquisition de la SA ou de la société en commandite par actions ; ou
- b. ils disposent d'au moins deux tiers du capital social et des droits de vote après l'acquisition de la Sàrl ; et
- c. une **majorité d'exploitants à titre personnel** siègent au sein de l'organe supérieur de direction ou d'administration de la SA, de la société en commandite par actions ou de la Sàrl et que l'entreprise est dirigée par des actionnaires à titre personnel

Droit de préemption pour les descendants du propriétaire principal

Art. 45a LDFR *Aliénation par une personne physique ; droit de préemption des descendants (nouveau)*

En cas d'aliénation d'une entreprise agricole dont la propriétaire est une société anonyme (SA), une société à responsabilité limitée (Sàrl) ou une société en commandite par actions, **les descendants d'un titulaire d'une participation majoritaire** au capital de base ou au capital social peuvent exercer leur droit de préemption si les actifs de l'entreprise consistent **principalement en une entreprise agricole**.

Actes juridiques nuls

Art. 70 BGBB <i>Nichtige Rechtsgeschäfte</i>	
Teneur actuelle	Proposition
Les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel, de morcellement des immeubles (art. 58) ou aux dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 61 à 69) ou qui visent à les éluder sont nuls.	Les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de morcellement des immeubles, de partage matériel des entreprises (art. 58) ou des participations majoritaires visées à l'art. 4, al. 2 , ou aux dispositions en matière d'acquisition des entreprises, des immeubles ou des actions agricoles (art. 61 à 69) ou qui visent à les éluder sont nuls.

Révocation de l'autorisation

Art. 71 LDFR <i>Révocation de l'autorisation</i>	
Teneur actuelle	Proposition
¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications. ² La décision n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier.	¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications. ^{1bis} L'autorité compétente en matière d'autorisation peut révoquer sa décision lorsque les conditions et les obligations ne sont plus respectées. ² La décision n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier.

Autres points

- Droit aux bénéfices
- Acquisition d'immeubles / d'entreprise par des associations, des coopératives, des fondations
- Obligations et conditions

Obligations et conditions

- Assujettissement à autorisation pour changer les statuts
- Restriction prévue dans les statuts pour la transmission des actions
- Droits de préférence, de préemption ou d'emption prévus dans les statuts ou dans un contrat engageant les actionnaires
- Limitation de la valeur maximale des actifs non agricoles
- Révision obligatoire des comptes annuels (interdiction d'y renoncer)
- Publication dans le registre du commerce (art. 30 ORC)
- Obligation d'aliéner en cas d'extinction des conditions d'autorisation
- Menace de sanctions au sens de l'art. 292 CP
- ...

STUDER+++

Anwälte und Notare
Beratung und Konfliktlösung
Vorsorge und Nachfolge

Merci beaucoup de votre attention

Franz A. Wolf, avocat et notaire, ing. agr. dipl. HES
Studer Anwälte und Notare AG, Surentalstrasse 10, 6210 Sursee
Tél. 041 929 69 00 / franz.wolf@studer-law.com



Studer Anwälte und Notare AG

Franz A. Wolf, avocat et notaire, ing. agr. dipl. HES

www.studer-plus.com 25