

## Planifier sa cessation d'activité

**Cesser son activité à la retraite et remettre l'exploitation hors cadre familial se prépare à l'avance. Il faut notamment déterminer si l'on souhaite louer ou vendre le domaine et l'habitation.**



Aujourd'hui, il ne va plus forcément de soi qu'un des enfants reprenne l'exploitation familiale. Les cessations d'exploitation avec reprise hors du cadre familial restent encore assez rares en Suisse, mais dans d'autres pays, comme la France, ce cas de figure est plus fréquent. Lorsqu'on exploite un domaine et que les enfants ne sont pas intéressés à le reprendre, l'approche de la retraite implique de se préoccuper de deux aspects: la future situation de l'exploitant et de son épouse et l'avenir de l'exploitation. Les démarches pouvant être longues (plusieurs années), il est important de réfléchir à ces aspects bien avant le moment de la cessation d'activité.

Pour préparer les agriculteurs concernés, l'Institut agricole de l'Etat de Fribourg à Grangeneuve a récemment organisé un cours sur la cessation d'exploitation. Les aspects importants sont repris dans cet article. Ils font référence à la législation en vigueur dans le canton de Fribourg, qui peut être différente dans d'autres cantons.

### **Statut du domaine**

Avant toute démarche, la première question à se poser est de savoir si son exploitation entre dans la catégorie «immeuble» ou «entreprise agricole» au sens de la Loi sur le droit foncier rural (LDFR). Selon le statut, les possibilités et limites ne seront pas les mêmes. Une entreprise agricole compte plus d'une unité de main-d'œuvre standard (UMOS) et est considérée comme digne d'être maintenue par l'autorité foncière cantonale.

Ensuite, il convient de se poser les questions suivantes: souhaite-t-on conserver la propriété foncière dans la famille et souhaite-t-on rester vivre dans l'habitation de l'exploitation. En fonction des réponses à ces questions, quatre variantes sont possibles:

- affermer les terres mais rester vivre dans l'habitation;
- affermer les terres et l'habitation, donc l'exploitation entière;
- vendre les terres mais conserver l'habitation;
- vendre l'exploitation en entier.

### **Affermage du domaine**

Il est possible d'affermier le domaine entier ou d'affermier par parcelles. L'affermage du domaine entier, avec l'établissement d'un nouveau bail à ferme, nécessite l'approbation de l'autorité foncière compétente. L'affermage par parcelles requiert également une approbation. Cette dernière est accordée à certaines conditions, l'une d'entre elles étant que l'affermage par parcelles serve principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles. En outre, aucun repreneur prioritaire (droit de préemption ou droit à l'attribution) ne doit entendre reprendre l'entreprise pour l'exploiter à titre personnel.

Enfin, le prix de fermage licite doit être respecté:

- pour les parcelles, il représente 9% de la valeur de rendement auxquels s'ajoutent trois suppléments éventuels de 15%;
- pour l'entreprise, il représente 3,5% de la valeur de rendement +85% de la valeur locative.

La durée minimale du contrat d'affermage est de six ans pour les immeubles et de neuf ans pour une entreprise. Si l'on souhaite rester dans l'habitation, on louera seulement le domaine. Ce cas de figure est considéré comme un morcellement et nécessite également une approbation. Dans le cas d'une entreprise agricole, l'approbation est délivrée s'il existe un droit d'habitation ou si le fermier n'a pas besoin du logement.

### **Vente du domaine**

Pour la vente, c'est la LDFR qui régit le cadre légal. Un article soumis à la LDFR ne peut pas être racheté par n'importe qui. Ainsi, l'acquisition de terres agricoles est réservée aux exploitants à titre personnel; pour les activités agricoles de loisir telles que la détention de chevaux, l'AFC examine au cas par cas l'autorisation d'acquisition. De même, un article soumis à la LDFR ne peut pas être vendu au plus offrant: il doit respecter le prix licite. Le prix licite des articles soumis à la LDFR est déterminé sur la base des ventes d'objets comparables dans la région durant les cinq dernières années.

Si l'on souhaite conserver la propriété de l'habitation, il est possible de vendre l'exploitation par parcelles: on parle alors de partage matériel de l'exploitation. Attention toutefois, si le domaine constitue une entreprise agricole, il n'est en principe pas possible de le partager sauf si le partage matériel sert principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles, par exemple une entreprise qui serait à la limite du viable ou du vivable. Toutefois, cette solution n'est pas forcément très agréable à long terme, car on continue de vivre sur ou à proximité de son ancien domaine, mais sans l'exploiter et en observant ou subissant les choix du nouvel exploitant...

Au cas où l'on souhaite vendre l'entreprise entière mais en gardant un logement, il est possible de se réserver un droit d'habitation ou un usufruit ou de louer le logement via un bail à loyer. La situation est ainsi la même que dans le cadre d'une remise intrafamiliale. Il est également possible de sortir l'habitation de l'exploitation et de la borner séparément. Si l'exploitation est une entreprise agricole au sens de la LDFR, cette possibilité est autorisée seulement s'il reste suffisamment d'unités de logement sur l'exploitation après la soustraction d'une habitation. Une requête de désasujettissement au droit foncier rural doit alors être adressée à l'autorité foncière cantonale. Mais attention, une fois effectif, le désasujettissement peut avoir des conséquences négatives: il peut par exemple être interdit de rénover l'habitation, en vertu d'une non-conformité à la zone agricole.

### **Fiscalité**

Au moment de la cessation d'activité, le bénéfice de liquidation est calculé et imposé. Il s'agit de la différence

entre la valeur comptable des biens et leur prix de vente. Il comprend les ventes de marchandises, de bétail, de machines, les amortissements cumulés sur les immeubles et les plus-values sur les terrains à bâtir. Différentes déductions sont possibles. Au final, les impôts et l'AVS représentent de 20 à 25% du bénéfice.

Pour éviter les mauvaises surprises financières à une étape déjà délicate de sa vie, il est recommandé de se faire conseiller assez vite. Ainsi, l'agriculteur pourra par exemple déterminer s'il est judicieux de continuer à amortir les bâtiments jusqu'à la fin de son activité.

*Elise Frioud, 6 février 2015*

---

### INFOS UTILES

Agridea a publié une check-list pour les exploitations sans succession. Cette brochure aborde le processus de la cessation d'exploitation depuis la réflexion qui mène à une décision jusqu'à la réalisation des différentes démarches juridiques, administratives, financières et fiscales. Commande auprès d'Agridea, tél. 021 619 44 00, courriel: <mailto:contact@agridea.ch> (<mailto:contact@agridea.ch>)

#### **Et pourquoi pas collaborer?**

Avant la cessation d'activité, il est possible de collaborer avec un autre exploitant. La collaboration peut prendre différentes formes: communauté complète, communauté partielle, travaux en commun. Collaborer en fin d'activité peut permettre, par exemple, d'alléger certains travaux devenus trop pénibles (traite), de profiter d'une meilleure mécanisation, de réaliser certaines tâches administratives en commun pour se soulager de certaines contraintes. Par ailleurs, la collaboration peut permettre une introduction préalable du successeur avant la décision ferme d'une location ou d'une vente. ÉF