

Home > Gestion > Direction opérationnelle > Exploitation sans successeur

Gestion

Quand sonne l'heure de la décision

Gérer l'avenir de l'exploitation sans avoir de repreneur ou de repreneuse au sein du cercle familial représente un énorme défi. Parmi les solutions possibles, les personnes concernées doivent trouver celle qui est la mieux adaptée à leur situation. Il vaut alors la peine de peser soigneusement les avantages et les désavantages de chaque option et de les comparer entre elles.

SUCCESSION



Transition douloureuse vers une nouvelle tranche de vie : lors de la mise organisée au printemps 2017 au Hefti-Hof, à Niederurn (GL), c'est l'œuvre de toute une vie de deux générations qui a été vendue aux enchères.

(Photo : Kurt Reichenbach, Schweizer Illustrierte)

Publié le
12.04.2021

[Fritz Oppliger](#)

Comment résoudre ce problème ? C'est la question que se posent bon nombre d'agriculteurs et d'agricultrices lorsqu'aucun membre de la famille n'a l'intention de reprendre l'exploitation. Lorsque les enfants ont quitté la cellule familiale et trouvé un métier, le couple d'exploitants se demande alors souvent quelle sera la destinée du domaine après son départ à la retraite. Bon

nombre de chef(fe)s d'exploitation préféreraient que le domaine soit préservé et que l'activité agricole continue.

Le fermage doit être supportable financièrement

Pour les agricultrices et les agriculteurs, l'affermage du domaine est une solution parmi d'autres. En déménageant dans une habitation située sur l'exploitation, par exemple, ils peuvent continuer à vivre dans leur environnement habituel.

Si le domaine est considéré comme une entreprise agricole, la loi sur le bail à ferme agricole prévoit une durée de bail minimale de neuf ans. Les indemnités de fermage des entreprises agricoles sont soumises à autorisation et le cadre légal doit être respecté. La situation financière, la viabilité économique des investissements futurs ainsi que l'entretien des bâtiments et des infrastructures sont fréquemment évoqués.

Alors que l'entretien courant est du ressort du fermier, les grosses réparations sont en revanche à la charge du bailleur. Les contrôles de protection des eaux, par exemple, peuvent nécessiter des travaux de construction, qui sont majoritairement à la charge du propriétaire.

Faciliter le détachement

Il faut aussi tenir compte du fait que la proximité par rapport à l'exploitation qu'il gérait précédemment peut représenter un défi

pour le bailleur. Quitter le domaine alors qu'une deuxième habitation est disponible peut paraître étrange à première vue. Mais c'éloignement aidera aussi l'ancien exploitant à se détacher et contribuera à une relation détendue avec le fermier. Si la vente du domaine affermé paraît inévitable à long terme, il faut impérativement déterminer au préalable si le fermier dispose des fonds propres nécessaires à un achat ultérieur.

Autorisation nécessaire

Il est plus simple et plus avantageux financièrement de ne louer que les surfaces, sans les bâtiments, à une exploitation voisine. En plus du fermage, on peut s'attendre à ce qu'une telle solution permette de réaliser des revenus supplémentaires en louant certaines surfaces dans les ruraux. Des mesures de construction en vue d'une utilisation non conforme à la zone sont interdites. L'affermage par parcelle est avantageux, car l'entretien des ruraux se limite alors principalement à l'enveloppe des bâtiments. L'obligation de se raccorder aux canalisations ou de construire une petite station d'épuration implique néanmoins des dépenses conséquentes. En effet, en l'absence d'un effectif bovin ou porcin suffisant, le rapport de mélange nécessaire avec les eaux usées n'est pas atteint et elles ne peuvent dès lors pas être valorisées avec le purin. Dans la pratique, on oublie parfois que l'affermage par parcelle d'une entreprise agricole requiert l'aval de l'autorité compétente. On distingue l'affermage provisoire et l'affermage définitif. Ce dernier est une condition indispensable pour que le statut d'entreprise agricole ne soit plus rempli une fois la première période de bail écoulée, ce qui permet un partage matériel du domaine en cas de vente ou de donation. Demander une autorisation pour un affermage par parcelle provisoire peut par contre aider à bénéficier d'une imposition différée suite au passage de l'immeuble concerné dans la fortune privée.

Réfléchir à la vente

En plus des deux solutions d'affermage précitées, la famille paysanne devrait considérer l'option de la vente. Outre la vente du domaine entier, une vente par parcelles est possible sous certaines conditions. En l'absence de successeur(e) au sein de la famille, la vente interviendra de toute manière tôt ou tard. En vendant le domaine, le couple ou l'exploitant(e) dispose du temps et des moyens financiers nécessaires pour commencer une nouvelle aventure.

Prévoyance

Dans le cadre du processus décisionnel, les besoins et les intérêts des personnes concernées sont prioritaires. Elles ne doivent pas se laisser dominer par l'idéal consistant à perpétuer le modèle de l'exploitation familiale et ne pas faire leur les besoins des repreneurs. Une telle approche peut en effet rapidement excéder les moyens financiers du propriétaire. Lorsqu'on opte malgré tout pour l'affermage sous forme d'une entreprise agricole, il est indispensable d'établir un budget.

Fixer les bonnes priorités et ne pas repousser la décision.

Outre l'estimation du fermage et la liste de l'ensemble des coûts d'immeuble incluant une planification des rénovations nécessaires à long terme, ce budget comprendra l'estimation précise de la rente AVS et la prévoyance privée (2 e et 3 e piliers).

Chaque solution a ses avantages et ses inconvénients. Il est important de fixer les bonnes priorités et de ne repousser les décisions sous aucun prétexte. La vente de l'immeuble ou de l'inventaire hors du cercle familial entraîne des impôts et des contributions AVS. Il serait donc bien que les contributions versées se répercutent au moins sur la rente AVS. C'est pourquoi la vente devrait intervenir au plus tard l'année précédant l'âge de la retraite.