

# Actualités sur le droit au gain en droit foncier rural

1. But et nature juridique
2. Constitution
3. Éléments constitutifs de l'aliénation
4. Calcul du gain
5. Rapport et réserve héréditaire en cas de droit conventionnel au gain
6. Questions de droit transitoire

# 1. But et nature juridique

- Prix de faveur en raison du projet d'exploitation agricole
- Ne tient pas compte de l'éventualité d'un autre usage
- Correction (partielle) lorsque cette base ne se réalise pas

# 1. But et nature juridique

Il y a lieu de distinguer 2 phases  
(arrêt du TF 5A\_989/2015 du 12 mai 2016)

Après constitution (partage successoral ou  
cession)

- créance subordonnée à une condition suspensive
- expectative qui déploie certains effets de par la loi, p. ex. possibilité de l'annotation, cessible, transmissible par succession

### Après réunion des éléments constitutifs de l'aliénation

- Prétention de nature patrimoniale et non pas successorale
- Droit individuel de chacun des ayants droit
- Ne revient pas à la communauté héréditaire dans son ensemble
- En raison des règles particulières prévues par l'art. 28 al. 2 LDFR, même si le droit au gain a été constitué du vivant du disposant
- La communauté héréditaire n'a pas la qualité d'intenter une action en paiement du gain en faveur de la communauté héréditaire

## 2. Constitution

- Attribution dans partage successoral
- Héritier comme reprenant
- Entreprise agricole
- Valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale

### Qualité d'héritier

- Héritier légal ou institué
- Pas le légataire
- Cession de la part héréditaire à d'autres héritiers (art. 635 al. 2 CC)?
  - Selon Wolf, le cédant bénéficie de ce droit (Wolf, Jusletter)
  - A mon avis, effectivement destiné à la succession et, en cas de partage, qualité d'héritier

## Aliénation dans les 25 ans

Acquisition et opérations qui équivalent à la vente

- Suppose de réaliser un profit
- Donation pas considérée comme telle (arrêt du TF 5A\_326/2016 du 30 mai 2017; ZH OG LB140079 du 20 mai 2015, in ZBGR 2017, 169)



### 3. Éléments constitutifs de l'aliénation

#### Mise en zone

- Plan d'affectation, plan directeur ne suffit pas (ATF 137 III 344)
- Zones agricoles destinées à la production non tributaire du sol
- Problématique des déclassements
  - Action en répétition pour cause d'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO), problème de prescription, opposition au droit à une indemnité d'expropriation
  - Zones de réserve à l'instar du VS, solution?

### Déductions de la valeur d'aliénation

- Déductions en rapport avec un acte juridique
- (!) Aussi impôt sur les gains immobiliers ou part de l'impôt sur le revenu y afférant (arrêt du TF 2C\_162/2016 du 29 septembre 2016)
- Taxe sur la plus-value au sens de l'art. 5 LAT déductible
- En cas d'aliénations à titre onéreux ou à titre gratuit seulement au prorata (ZH OG LB140078 du 20 mai 2015)

### Déductions de la valeur d'aliénation

- Impenses de plus-value aussi pour la mise en zone et le changement d'affectation, dans la mesure où elles ont une influence sur la valeur d'aliénation (ZG OG)
- En cas de superposition d'un second élément constitutif de l'aliénation
  - selon doctrine dominante: prix d'aliénation effectivement réalisé

### Réduction pour durée de propriété

- Début
  - À partir du transfert de propriété (pas de l'exploitation à titre personnel)
  - Question de savoir si cela est également adapté au partage matériel au sens de l'art. 634 CC
- Fin
  - Seulement jusqu'au moment de l'aliénation au sens de l'art. 29 al. 2 LDFR
  - Aussi pour la mise en zone (autre avis Strebel/Henny)

## 5. Rapport et réserve héréditaire en cas de droit conventionnel au gain

### 1. Attribution à la valeur vénale

- N'est pas sujette au rapport légal ni à réduction

### 2. Attribution entre vifs à une valeur inférieure à la valeur vénale avec droit au gain

- N'est pas sujette au rapport légal ni à réduction, sauf en cas de renonciation après constitution

### 3. Attribution entre vifs à une valeur inférieure à la valeur vénale sans droit au gain

- Est sujette au rapport légal ou à réduction

## 5. Rapport et réserve héréditaire en cas de droit conventionnel au gain

### Attribution entre vifs à une valeur inférieure à la valeur vénale avec droit conventionnel au gain

N'est pas sujette au rapport ni à réduction (arrêt du TF 5A\_326/2016 du 30 mai 2017)

- « le droit au gain remplace la donation mixte »
- Réserve : modification du droit légal au gain
  - À considérer comme exemption de l'obligation de rapporter
  - À mon avis: art. 41 al. 2 LDFR applicable, c.-à-d. suspension de la prescription de l'action en réduction (autre avis Wolf)

## 5. Rapport et réserve héréditaire en cas de droit conventionnel au gain

### Attribution entre vifs à une valeur inférieure à la valeur vénale avec droit conventionnel au gain

#### Renonciation à un droit au gain après constitution

- Sujette au rapport ou à réduction (arrêts du TF 5A\_989/2015 du 12 mai 2016; 5A\_145/2013 du 18 novembre 2013)
- Pas de donation mixte; à tenir compte seulement du droit au gain (arrêt du TF 5A\_326/2016 du 30 mai 2017)

## 5. Rapport et réserve héréditaire en cas de droit conventionnel au gain

### Attribution entre vifs à une valeur inférieure à la valeur vénale sans droit conventionnel au gain

Sujette au rapport ou à réduction lorsque le gain est réalisé par aliénation

- Contestation du pacte successoral pour vice du consentement (art. 638 CC)
- Limitation dans le temps de 25 ans après reprise (art. 28 ss LDFR par analogie) ?
  - Avis favorable (Piotet, Wolf)
  - Avis négatif (Strebel/Henny)



## 5. Rapport et réserve héréditaire en cas de droit conventionnel au gain

### Attribution entre vifs à une valeur inférieure à la valeur vénale sans droit conventionnel au gain

Art. 41 al. 2 LDFR: «... se prescrivent à partir de l'exigibilité du gain »

- Délai de péremption
- Délai de prescription relatif et absolu?
  - Seulement délai absolu: 1 an après avoir pris connaissance de la variation de valeur, max. 10 ans (Strebel/Henny)
  - Délai relatif et absolu: jusqu'à échéance du droit au gain (Wolf)
  - À mon avis: début du délai de prescription à partir de l'échéance

## 5. Rapport et réserve héréditaire en cas de droit conventionnel au gain

# Attribution entre vifs à une valeur inférieure à la valeur vénale sans droit au gain conventionnel

### Étendue

- Donation mixte ou gain?
- Aucune déduction (objet en remploi, réduction pour durée de propriété) autorisée, sauf dépenses destinées au maintien de la valeur (art. 630 al. 2 CC)

## 6. Questions de droit transitoire

- Tous les éléments caractéristique de l'aliénation de l'art. 29 LDFR applicables aux droits au gain qui existaient sous l'ancien droit
- Aussi bien pour les droits au gain légaux que conventionnels, sauf convention contraire
- Le simple fait de mentionner la loi correspondante ou d'en citer le texte ne suffit pas (ATF 137 III 344; 5A\_326/2016 du 30 mai 2017)