

Société suisse
de droit agraire (SSDA)

Personnes morales et autorisation d'acquisition / droit du bail à ferme

7 septembre 2018

Andreas Wasserfallen
lic. iur., ing. agr. dipl. EPF, avocat
Luginbühl Gasser + Partner
Länggassstrasse 7, Case postale, 3001 Berne
Tél. 031 300 37 00 / Fax 031 300 37 01
andreas.wasserfallen@lgplaw.ch

Autorisation d'acquisition : principes

- Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61, al. 1, LDFR).
- L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (art. 61, al. 2, LDFR conjointement avec l'art. 63 LDFR) :
 - l'acquéreur doit être exploitant à titre personnel ;
 - le prix convenu n'est pas surfait ;
 - l'immeuble à acquérir ne se situe pas en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité.
- Sont des acquisitions le transfert de la propriété ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété.

Transfert économique de la propriété

L'assujettissement à une autorisation s'applique :

- à tout transfert d'actions d'une personne morale propriétaire d'une entreprise agricole ;
- indépendamment de l'art. 4, al. 2, LDFR ;
- c'est-à-dire même lorsque l'entreprise agricole ne constitue pas le principal actif de la société (mais cf. aussi la critique à ce sujet dans la doctrine).

Personne morale comme exploitante à titre personnel

- Définition de l'exploitation à titre personnel en fonction de l'activité d'une personne physique.
- Le droit rural n'interdit pas la gestion d'une entreprise agricole par une personne morale.
- Les personnes morales remplissent le critère de l'exploitation à titre personnel lorsque leurs membres ou leurs associés
 - disposent d'une participation majoritaire et remplissent les exigences de l'exploitation à titre personnel
 - ou sont majoritaires à travailler sur l'exploitation.

Personne morale comme exploitante à titre personnel

Lorsque le titulaire d'une participation majoritaire exploite lui-même l'entreprise qui constitue le principal actif de la personne morale, il peut être considéré comme exploitant à titre personnel (ATF 140 II 233, consid. 3.2.3) :

- s'il remplit toutes les exigences requises d'un exploitant à titre personnel ;
- s'il est en mesure d'utiliser l'entreprise en tant qu'instrument de travail, comme s'il en était le propriétaire direct ;
- si les affaires encore plus importantes qu'il effectue accessoirement sont effectuées dans des sociétés n'ayant aucun rapport avec l'entreprise agricole.

Interdiction des structures de holding

- Il n'existe aucun droit à une autorisation pour les constructions dont le contrôle des obligations est mis en péril (p. ex. structures de holding) (ATF 140 II 233, consid. 3.2.3) ;
- Le capital d'une société anonyme (SA) qui possède une entreprise agricole ne peut être constitué que d'actions nominatives détenues par des personnes physiques pour exclure toute structure de holding. De même, toute modification de la composition du capital d'une SA est assujettie à une autorisation (ATF 140 II 233, consid. 5.6.2).

Fondation comme exploitante à titre personnel

- Une fondation aux termes de l'art. 80ss CC ne peut pas être considérée comme une exploitante à titre personnel au sens de l'art. 9 LDFR, en raison de
 - l'affectation et l'indépendance d'une fortune en faveur d'un but précis
 - l'absence de droits et d'obligations des associés, d'actions et donc de membres titulaires d'une participation majoritaire qui pourraient remplir les exigences d'une exploitation à titre personnel.
- Situation juridique plutôt insatisfaisante :
 - La structure d'une fondation s'inscrit dans la durée.
 - Peut-elle être considérée comme une exploitante à titre personnel si p. ex. son seul but est de conserver et d'exploiter une exploitation agricole ?

7 sept. 2018

Séminaire de formation continue de la SSDA du 7 sept. 2018 – Personnes morales - Andreas Wasserfallen

Diapositive 7

Commune comme exploitante à titre personnel ?

- Les collectivités de droit public (notamment les communes politiques, les communes bourgeoises) ne remplissent pas les conditions d'une exploitation à titre personnel.
- Elles ne peuvent pas devenir des exploitantes à titre personnel, même si un de leurs membres veut reprendre l'exploitation en affermage ou si elles veulent assurer la poursuite des effets du bail à ferme en vigueur jusqu'alors.

7 sept. 2018

Séminaire de formation continue de la SSDA du 7 sept. 2018 – Personnes morales - Andreas Wasserfallen

Diapositive 8

Exceptions à l'assujettissement à autorisation

N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite notamment (art. 62 LDFR) :

- par succession ou par attribution de droit successoral ;
- par un propriétaire commun ou un copropriétaire ;
- lors du transfert de la propriété par fusion ou scission en vertu de la LFus, si les actifs du sujet transférant ou du sujet reprenant ne consistent pas principalement en une entreprise agricole ou en des immeubles agricoles ;
- par le canton ou la commune à des fins de protection contre les crues, de revitalisation des eaux, de construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage dans le cas de centrales hydroélectriques, ainsi qu'à des fins de remploi.

Exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel

L'exploitation à titre personnel n'est pas nécessaire lorsque (art. 64 LDFR)

- l'acquéreur prouve qu'il y a un juste motif pour le faire (clause générale) ;
- il existe un motif au sens de l'art. 64, let. a à g, p. ex.
 - maintien d'une entreprise affermée ou amélioration de ses structures ;
 - création ou maintien d'un centre de recherches ou d'un établissement scolaire ;
 - [...]
 - absence de demande d'un exploitant à titre personnel malgré une offre publique à un prix non surfait ;
 - acquisition dans une procédure d'exécution forcée par un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble.

Personnes morales dans la législation sur le bail à ferme

- Les personnes morales peuvent être les locataires et les bailleurs d'une exploitation agricole sans restriction.
- L'obligation d'exploitation à titre personnel ne peut être remplie que par les organes. Le cas échéant, prévoir une réglementation concrète dans le contrat de bail à ferme.
- Affermage par parcelles selon l'art. 31, al. 2^{bis}, LBFA ; suffisant si la condition prévue à la let. c est remplie (car pas de descendant ni de conjoint).