

Les principaux points juridiques

Descriptif

Compte-rendu de l'intervention du 10 février 2004 d'une juriste, Blandine Dumontet (Société juridique du Val-de-Saône), à l'occasion d'une formation sur le thème de la succession réalisée à l'AFOCG du Rhône.

Objectif :

Clarifier les principaux points juridiques.

Recommandations pédagogiques

Veiller à réactualiser les données ou à s'assurer de leur exactitude au moment de l'application.

I – La transmission de l'exploitation agricole

△ **Il n'y a pas de définition de l'exploitation agricole**, ce qui pose un problème au niveau de sa transmission. Par exemple, contrairement au commerce où l'on peut transmettre un « fonds de commerce », un bail rural n'a pas de valeur patrimoniale et n'est donc pas transmissible. Dans une exploitation laitière par exemple, c'est le foncier et les droits à produire qui font la valeur de l'exploitation.

△ **La transmission de l'exploitation agricole se fait alors de façon éclatée** : les terrains, les bâtiments, les droits à produire, les droits au bail, la clientèle... C'est une difficulté, une notion globale de fonds agricole simplifierait les choses.

△ **L'agriculture est une activité civile** (par opposition à commerciale), on n'a donc pas le droit de valoriser une clientèle à transmettre (comme un fonds de commerce), sauf en présentant le successeur. Il peut être plus facile de transmettre une clientèle par le biais d'une société (parts sociales).

△ **Il est difficile de déterminer une valeur pour l'exploitation agricole**, tout spécialement dans un contexte de spéculation immobilière fort : forte valeur vénale, mais faible valeur de rentabilité. C'est un choix stratégique que de décider, de la part du cédant, si l'on souhaite ou non voir son exploitation perdurer (vente à une valeur « de rentabilité »), ou si, au contraire, on cherche le plus possible à s'enrichir en vendant son exploitation (vente à une valeur « vénale »).

△ **Le propriétaire aura un rôle d'arbitre dans cette transaction**, pour pallier aux différences de vues de la part des héritiers et/ou des repreneurs. En ce sens, il est toujours préférable que les parents réalisent leur succession avant leur décès en fonction de ce qu'ils veulent faire de leur exploitation.

△ Les différents acteurs de la transmission seront :

- l'exploitant agricole cédant, propriétaire ou fermier ;
- les héritiers, exploitants agricoles ou non ;
- le ou les repreneurs (dans le cadre familial ou non).

II – Les aspects liés à la succession

△ Lorsque l'on parle succession, on fait obligatoirement un **lien avec le régime matrimonial des propriétaires de biens**.

On ne raisonne pas le couple de façon indivise, mais les deux personnes qui le composent, en prenant en considération les biens de chacun.

UTILISATION

Envisager les aspects juridiques de la transmission **p. 31**

Dans le cas des concubins et des personnes ayant contracté un PACS, il n'y a pas de régime matrimonial. On parle des biens propres de chacun, et des biens indivis. Il n'y a pas de système de protection du conjoint survivant en cas de décès. Néanmoins, on peut faire un testament, mais la fiscalité est lourde, car le concubin et le pacsé sont considérés comme des tiers.

Le PACS demeure cependant plus intéressant que le concubinage.

△ **Dans le cas des couples mariés, en cas de décès**, le conjoint survivant peut maintenant prétendre à l'usufruit sur la totalité du patrimoine laissé par le conjoint décédé (auparavant ce n'était que le quart en usufruit).

USUFRUIT : le droit de propriété se décompose en deux parties :

– l'usufruit (*usus et fructus*) : c'est le droit d'user du bien (habiter une maison par exemple) et d'en percevoir les fruits (percevoir les loyers de la maison que l'on loue par exemple) ;

– la nue-propriété : on demeure propriétaire mais on ne peut user du bien.

Lorsque les deux parties du droit de propriété sont rassemblées, on parle de pleine propriété.

On a la possibilité, si on le souhaite, de renoncer à un usufruit.

△ **La donation entre époux** permet de donner plus de droits au conjoint survivant en cas de décès. C'est un acte notarié qui propose trois options :

- soit l'usufruit sur la totalité des biens ;
- soit les $\frac{3}{4}$ en usufruit et le $\frac{1}{4}$ en pleine propriété (formule intéressante si le décès survient jeune et s'il y a des enfants mineurs) ;
- soit la quotité disponible.

Concrètement, lorsque survient le décès, c'est au conjoint survivant de choisir la solution la mieux adaptée. La donation entre époux est révocable ; elle doit être faite pendant le mariage.

L'annulation du mariage (divorce) annule la donation entre époux.

Coût approximatif d'une donation entre époux : 183 € (1200 F)

Notions de réserve et de quotité disponible

Lors d'une succession, une partie du patrimoine disponible est réservée pour les successeurs :

- avec un enfant : la réserve est de 50 % ;
- avec 2 enfants : elle est des $\frac{2}{3}$;
- avec 3 enfants et plus : elle est des $\frac{3}{4}$.

La fraction de patrimoine restant après détermination de cette réserve s'appelle la quotité disponible. Elle pourra être donnée à qui on veut (à un ou plusieurs enfants, ou à des tiers).

△ **Pourquoi préparer sa succession ?**

Pour éviter :

- les mésententes familiales ;
- les droits de succession forts ;
- les situations d'usufruit sur une maison d'habitation, qui ne sont pas forcément intéressantes pour le nu-propriétaire ;
- les frais liés à l'arrêt non préparé d'une exploitation agricole : solde du bilan, éventuelles plus-values sur les ventes, vente des stocks pouvant générer un résultat sur lequel les héritiers risquent de payer des impôts. Le remboursement des emprunts par la banque dans le cadre de l'assurance décès invalidité (ADI) est imposable. Ce revenu est non imposable s'il a été souscrit une assurance risque fiscal, sinon ce sera payé par les successeurs ;
- la situation de l'indivision.

L'indivision signifie l'unanimité : les décisions portant sur le bien indivis doivent être prises à l'unanimité, par exemple décider de récolter (vendanges).

C'est aussi synonyme de précarité car à tout moment, une des parties indivisaires peut demander le partage. Dans ce dernier cas, il y a constitution de lots à partager avec l'aide si besoin d'un expert. En cas de mésentente, les biens seront vendus aux enchères.

Un moyen de minorer les effets non souhaités de l'indivision est de conclure une convention d'indivision (pour une durée de cinq années maximum).

La constitution d'une société (type GFA par exemple), permet d'aboutir à une situation moins précaire que l'indivision (on peut choisir la prise de décision à la majorité, la dissolution de la société n'est pas systématique...).

III – Les moyens pour organiser sa succession

1) Le testament : c'est un acte unilatéral, qui prend effet au jour du décès

On distingue **trois types de testaments** :

- le testament olographe : rédigé sur papier libre, par l'auteur, daté et signé de sa main ;
- le testament authentique : fait devant notaire en présence de deux témoins (de préférence hors famille) ;
- le testament mystique : rédigé par l'auteur, cacheté et déposé chez le notaire (ce qui lui procure une garantie de plus par rapport au testament olographe).

△ **Que peut-on écrire dans un testament ?**

On peut prévoir une donation portant sur n'importe quel bien, du plus petit objet jusqu'aux bâtiments et terrains.

C'est un moyen efficace pour que sa volonté soit respectée, notamment par rapport aux petits objets (bijoux...).

- △ Un testament peut être révoqué à tout moment.
- △ Le destinataire du testament peut refuser la donation.
- △ Le testament peut révoquer l'attribution préférentielle.

2) La donation : il s'agit d'un contrat entre le donataire et le donateur qui prend effet immédiatement. C'est obligatoirement un acte authentique (fait devant notaire), sauf le don manuel.

Le coût d'une donation correspond aux frais de notaire + frais de publicité, soit 1,5 à 2 % du capital transmis.

a) Le don manuel

Cela consiste à donner quelque chose (de l'argent ou un bien meuble) sans que cette transaction soit enregistrée, et sans limite de somme.

Pour éviter d'éventuels inconvénients (recettes importantes non identifiées pour le donataire, tensions familiales...), on peut faire une déclaration de don manuel (faite par le donataire) ; cela permet, d'un point de vue fiscal, de justifier l'origine des recettes. Le don manuel sera alors comptabilisé dans la succession.

b) La donation en avance d'héritage (ou avance d'hoirie)

C'est le fait de donner quelque chose à un enfant, sans forcément donner à tous en même temps (ex. « favoriser » un enfant à un moment donné, car on considère qu'il peut en avoir plus besoin à ce moment-là).

Avantages : ne pas être obligé de donner à tous en même temps, tout en utilisant un procédé qui sera connu de tous.

Inconvénients : au moment du décès du donateur, on récapitule ce qui a déjà été donné. Quelle valeur prend-on ?

- le *Code civil* considère que l'on doit prendre la valeur au jour du décès ;
- on peut aussi faire le choix, au moment de la donation en avance d'hoirie, d'écrire que la valeur à prendre au moment du décès sera calculée de la façon que l'on souhaite (en appliquant un taux d'inflation annuel par exemple).

Ex : Don en avance d'hoirie de 200 000 F en 2002, pour financer l'achat de matériel de kinésithérapie. En 2010, au moment du décès du donateur, la valeur de rapport pourra être bien différente des 200 000 F de départ. S'il y a un gros écart, le donataire risque de devoir payer des droits de succession.

Si rien n'est précisé, ce sera le *Code civil* qui s'appliquera. NB : dans le cas d'une reprise d'exploitation agricole, il est préférable de vendre le matériel et le cheptel plutôt que de les donner en avance d'hoirie (compte tenu de la dépréciation qui risque de s'appliquer sur ces biens).

c) la donation par préciput et hors part : une donation qui ne rentre pas dans le cadre de l'actif successoral au moment du décès du donateur, sauf si le montant est supérieur à la quotité disponible.

d) la donation-partage : une donation irrévocable

Principe : on rapporte les différentes donations qui ont éventuellement déjà été faites, on divise les biens à partager par le nombre d'héritiers.

On n'est pas obligé de considérer tous les biens dans une donation-partage (on peut n'en mettre que certains).

Donation avec charges

- donation-partage avec droit de retour : si tu meurs avant moi sans enfants, le bien me reviendra ;
- donation-partage avec interdiction de vendre : je te donne mais tu ne pourras pas vendre ce bien sans mon accord ;
- donation-partage avec réserve d'habiter : je te donne mais je garde le droit d'usage du bien (habiter la maison mais pas la louer : différent de l'usufruit)

e) la donation entre époux (voir plus haut)

f) la donation « par contrat de mariage »

On peut changer de contrat de mariage (au minimum deux ans après le mariage) ; on peut décider de donner un bien à son conjoint à travers un contrat de mariage.

g) le testament-partage : testament dans lequel est prévu un partage, qui prendra effet au jour du décès.

3) La vente

On vend les biens et on redistribue l'argent aux héritiers

4) La cession de bail

△ Le bail n'est cessible qu'au conjoint ou aux enfants (avec l'accord préalable du propriétaire). Si le propriétaire n'est pas d'accord, on peut saisir le tribunal paritaire des Baux ruraux.

△ On peut associer quelqu'un à un bail existant (copreneur). Ex. : conjoints copreneurs.

△ On peut apporter le droit au bail à une société (avec l'accord du propriétaire). C'est la société qui devient titulaire du bail (ce qui diffère d'une mise à disposition).

△ On peut mettre à disposition un bail ou un bien au profit d'une société uniquement si l'agriculteur est associé.

△ On peut conclure un bail à long terme : 18 ans minimum, renouvelables par périodes de 9 ans.

IV – Les baux ruraux

△ Le bail rural peut être écrit ou oral : conclu pour 9 ans renouvelables par périodes de 9 ans.

△ Le bail de 25 ans est dénonçable année par année au-delà des 25 ans.

△ Le bail de carrière court jusqu'à la retraite de l'exploitant.

△ Le statut du fermage constitue une mise à disposition à titre onéreux (avec paiement direct ou indirect). Toute sous-location est interdite, même avec l'accord des parties, sauf pour les locations destinées à un usage de vacances (gîtes...). (Sous-location = nullité du bail).

Ex. : si une parcelle est exploitée par un autre agriculteur (levée de récolte, entretien de la parcelle...), il s'agit d'une sous-location. Le risque encouru réside en la nullité de la totalité du bail.

△ Un bail de plus de 12 ans est forcément notarié.

△ Pour la rédaction d'un bail de 9 ans ou moins, il n'est pas obligatoire de le faire devant un notaire, à condition d'être vigilant sur ce qu'on inscrit dans le bail.

△ Il est important de faire enregistrer le bail à la Recette des impôts dont dépend le bien loué : cela lui donne date certaine. Coût = 15 € de timbre + 3 € par feuille.

△ Pour fixer les prix des fermages, on peut s'appuyer :
– sur des règles précises définies par arrêté préfectoral
– sur des usages locaux.

△ Le prix du fermage est indexé chaque année par un indice départemental des fermages.

Pendant les trois premières années, on peut dénoncer le prix du fermage.

Assujettissement du bail à la TVA :

C'est une option qui peut être formulée par les bailleurs, et qui peut se révéler intéressante dans plusieurs cas :

- si, dans le cadre de leur cessation d'activité, ils se trouvent en TVA nette (ils doivent de la TVA à l'État) ;
- s'il y a des travaux importants à réaliser sur le bien loué ;
- si le bien loué (bâtiment par exemple) date de moins de 20 ans (ou si des travaux importants ont été réalisés depuis moins de 20 ans), pour éviter de devoir procéder à une régularisation de la TVA antérieurement déduite (rendre la TVA par 20%).

Les loyers correspondant à l'habitation ne sont pas soumis à TVA.

△ Il faut que le preneur soit lui-même assujetti à la TVA.

△ L'assujettissement à la TVA devient effectif pour toutes les locations (tous les preneurs).

△ L'option TVA est renouvelable par périodes de 5 ans.

V – Le salaire différé

△ Il s'agit d'une **dette de l'exploitant agricole envers l'aide familial** qui a travaillé sur l'exploitation de façon non rémunérée, depuis l'âge de 18 ans. Le salaire différé peut être calculé sur 10 ans au maximum.

Mode de calcul :

2080 x 2/3 x SMIC horaire en vigueur/an

2080 x 2/3 x 7.19 €/an = 9970 € par an (SMIC en vigueur au 01/07/2003).

△ Le salaire différé peut être réglé sous forme d'argent ou sous forme de biens ; il est non imposable, ni pour l'exploitant, ni pour celui qui le reçoit.

△ Il est important de faire signer un document à tous les héritiers, stipulant que le salaire différé a été payé (pour éviter de le payer deux fois !).

VI – Les sociétés foncières (GFA, SCI)

Elles peuvent être créées pour éviter l'indivision ou pour éviter d'avoir à partager une structure (voir plus haut).

GFA : Groupement foncier agricole : biens agricoles seulement (différents des biens ruraux) ;

GFR : Groupement foncier rural : biens agricoles et bois ;
SCI : Société civile immobilière : biens agricoles et non agricoles.

VII – Les sociétés d'exploitation agricoles

* EARL : c'est la seule société qui peut contracter des prêts jeunes agriculteurs.

* GAEC

* SCEA

* EARL

* Société de fait : par opposition à société de droit : il n'y a pas de statut, c'est une société reconnue fiscalement et socialement, mais pas juridiquement. Pour qu'il y ait société de fait, il faut réunir trois conditions :

- deux personnes ou plus qui fonctionnent ensemble : « *affectio societatis* » ;
- mise en commun de biens (moyens de production...), partage des résultats.