

Droit foncier rural

L'attribution de l'entreprise agricole à l'héritier qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable (art. 11 LDFR) permet à ce dernier de demander qu'elle lui soit imputée en principe à la **valeur de rendement** (art. 17 LDFR). Cela entraîne bien sûr une réduction de la part des cohéritiers.

Plusieurs correctifs existent, notamment le droit d'emption des parents et le droit des cohéritiers au gain. Nous présentons ci-dessous cette deuxième solution.

Droit des cohéritiers au gain (art. 28 LDFR)

Ce droit permet aux cohéritiers d'un descendant qui a repris l'entreprise (ou un immeuble) agricole à une valeur préférentielle de participer à la plus-value réalisée en cas de vente.

Maintenir l'égalité entre les héritiers

Le droit des cohéritiers au gain a pour but de compenser le fait qu'une entreprise ou un immeuble agricole a été imputé dans le partage successoral à une valeur inférieure à sa valeur vénale, soit en principe à la **valeur de rendement**. L'attribution à une valeur préférentielle se justifie par le fait que le reprenant exploite lui-même (personnellement ou non) l'entreprise ou l'immeuble agricole qu'il a acquis par succession. Ce privilège n'a toutefois plus de raison d'être lorsque l'attributaire aliène l'entreprise (ou l'immeuble) à un prix plus élevé et en tire ainsi un profit pécuniaire. Le droit au gain permet donc de **rétablir le principe d'égalité de traitement des cohéritiers** en replaçant ceux-ci dans la situation qui aurait été la leur sans l'attribution préférentielle. Les cohéritiers peuvent ainsi également participer au bénéfice réalisé.

Application

Tout cohéritier peut faire valoir son droit de manière indépendante. Le droit au gain est en effet une prétention individuelle qui appartient à chaque cohéritier. Il est **fondé directement sur la loi** ; il existe donc indépendamment de toute annotation au registre foncier. Il est toutefois possible de constituer un droit conventionnel au gain (cf. l'art. 41 LDFR). Le droit au gain peut être transmis par succession ou cédé entre vifs (art. 28 al. 2, 2^{ème} phr. LDFR).

Cas d'aliénation

Conformément à l'art. 28 al. 3 LDFR, le droit au gain est un droit qui n'existe que si l'attributaire **vend l'entreprise (ou l'immeuble) agricole à une valeur supérieure au montant de l'imputation** si cette aliénation se produit **dans les 25 ans qui suivent sa propre acquisition.**

Classement d'un immeuble agricole dans une zone à bâtir

Un tel cas est considéré comme un cas d'aliénation sauf s'il s'agit d'immeubles agricoles qui restent assujettis au droit foncier rural parce qu'ils font partie d'une entreprise agricole (art. 29 al. 1 let. c).

Montant du gain

Chaque cohéritier a droit à une part au gain proportionnelle à sa part héréditaire (art. 28 al. 2 LDFR). Des correctifs sont prévus comme : **la réduction pour durée de propriété, la déduction pour objets acquis en emploi et les déductions pour les réparations et les rénovations de bâtiments et d'installations.**

Blaise Fontannaz