

Droit d'habitation: un sujet litigieux lors de la reprise

DÉBAT entre deux vulgarisateurs. L'un d'eux trouve que les droits d'habitation sont dépassés et devraient être abrogés alors que l'autre est convaincu qu'ils font partie intégrante de la prévoyance vieillesse, mais qu'il est nécessaire de les planifier très soigneusement.



Pius Hager et Martin Goldenberger ont des points de vue différents en ce qui concerne le droit d'habitation.

Très longtemps, la remise d'exploitation allait de pair avec l'octroi d'un droit d'habitation aux parents. Le fait qu'il s'ensuivait souvent des conflits est indiscutable, sachant que les conflits entre belle-mère et belle-fille ou entre père et fils sont fréquents. Une telle solution a néanmoins aussi ses avantages. En construisant un deuxième appartement sur l'exploitation, les parents investissent de l'argent sur l'exploitation au lieu de le placer ailleurs. Cela permet également de s'assurer une aide pour l'étable, le week-end, la garde des enfants et dans beaucoup d'autres domaines. Pius Hager, vulgarisateur dans le canton de St. Gall n'établit plus de droits d'habitation. A la place, il élabore un contrat de location entre les parents et le repreneur de l'exploitation.

Qu'est-ce qui vous pousse, Monsieur Hager, à établir un contrat de location au lieu d'un droit d'habitation?

Pius Hager: Autrefois, le droit d'habitation était gratuit. Il n'y avait pas d'assurances sociales et l'espérance de

vie était plus faible. Aujourd'hui, quand les parents remettent l'exploitation à l'âge de 60–65 ans, un droit d'habitation qui s'étend sur presque 30 ans peut devenir une charge pour le repreneur. Au niveau fiscal, il existe par ailleurs certains désavantages. Selon le service des impôts du canton de St. Gall, les parents doivent déclarer au moins 50 % de la valeur du marché à titre de valeur locative. Cette valeur peut être jusqu'à trois fois supérieure à la valeur locative agricole. Un contrat de location permet de régler cet aspect de manière plus judicieuse, respectivement de diminuer cette charge fiscale de près de moitié.

Martin Goldenberger: Il n'est quand même pas possible, pour une décision aussi importante – on parle ici d'une tranche de vie de 30 ans, d'opter pour une variante nettement moins bonne, sous le seul prétexte qu'il existe un désavantage fiscal. Je constate par ailleurs qu'au moment de la retraite, le revenu des agriculteurs est souvent faible. L'incidence fiscale n'est donc pas si importante que cela.

P. Hager: Cette différence fiscale existe néanmoins et prend une forme concrète lorsque les parents doivent partir dans un home. Les coûts élevés qu'un tel séjour implique devraient permettre de solliciter des prestations complémentaires. Cela n'est cependant pas possible, la valeur de marché du droit d'habitation étant capitalisée. La valeur estimée de la fortune est alors élevée et la franchise de 40 000 francs pour les couples mariés, respectivement de 25 000 francs pour les personnes seules est rapidement dépassée. Dans notre canton, c'est la valeur locative du marché qui fait foi.

M. Goldenberger: Donc dans votre canton, vous rendez en quelque sorte les agriculteurs plus riches qu'ils ne le sont. Il s'agit d'une discrimination. La plupart des administrations fiscales et des assurances utilisent, pour estimer les rentes et les valeurs des droits d'habitation, les tables de Stauffer/Schätzle. Ces dernières attestent que la solution qui consiste à se baser sur les valeurs locatives agricoles est judicieuse pour l'agriculture.

P. Hager: Le contrat de location offre par ailleurs l'avantage décisif de ne pas nécessiter d'inscription au registre foncier. Lorsqu'un des parents doit aller dans un home parce qu'il n'est plus capable de vivre seul et qu'il désire que son droit d'habitation soit abrogé, le personnel du registre foncier peut juger qu'il s'agit d'une voie détournée pour pouvoir bénéficier des prestations complémentaires.

M. Goldenberger: Le registre foncier ne fait-il pas un peu la loi chez vous? Le code civil règle clairement ces aspects. Le droit d'habitation doit être consigné par un acte officiel. Un simple document écrit du bénéficiaire d'un tel droit d'habitation suffit par contre à l'abroger.

P. Hager: Et comment procédez-vous lorsqu'un des parents est atteint de la maladie d'Alzheimer?

M. Goldenberger: Cet aspect est également réglé par la Loi. Un droit d'habitation à vie ne signifie justement pas nécessairement un droit jusqu'en fin de vie. Lorsque le droit d'habitation n'est plus utilisé, il est réputé comme étant devenu caduque. Dans le canton d'Argovie, un médecin doit alors confirmer que pour des raisons de san-

Pour – Droit d'habitation

Martin Goldenberger accompagne depuis près de 15 ans des remises d'exploitation et est responsable du département Estimation de l'Union suisse des paysans à



Brugg (AG). Selon lui «le droit d'habitation fait partie de la prévoyance vieillesse. Pour ce faire, il est nécessaire que les conventions passées au moment de la remise d'exploitation soient faites de manière correcte et attentive. Les temps ont changé: il n'y a plus cette obéissance aveugle ou ce respect automatique des parents. Pourquoi fragiliser la situation des parents? Les contrats de location donneront eux aussi lieu à des conflits de génération.»

Contre – Droit d'habitation

Depuis 26 ans qu'il est actif en tant que vulgarisateur pour le canton de St. Gall. Pius Hager a procédé à plus de 500 reprises d'exploitation. Il est lui-même issu d'une famille agricole nombreuse. Selon lui «les droits d'habitation appartiennent au passé. En plus de cela, dans le canton, ces droits d'habitation occasionnent des problèmes fiscaux. Il est souvent difficile de les supprimer au registre foncier et les frères et sœurs peuvent s'en mêler. Un contrat de bail bien établi entre le reprenant et ses parents constitue une meilleure solution. Ces contrats permettent de diminuer les conflits familiaux ou de génération.»



GESTION

préalable, de le faire contrôler une dernière fois par le vulgarisateur avant de le signer.

Quelles sont les sécurités pour les parents, quand on sait qu'un contrat de location ne doit même pas être fait par écrit?

P. Hager: Il est clair que tout doit être consigné par écrit. Dans tous les contrats que j'établis, je mentionne par exemple que le contrat peut uniquement être dénoncé par le locataire. Le contrat de reprise mentionne que le contrat de bail en fait partie intégrante. Ce sont les dispositions du CO qui font foi. Je ne procède pas à une annotation au registre foncier: une telle façon de faire n'engendre à mon avis que des coûts supplémentaires sans toutefois apporter grand-chose.

M. Goldenberger: Si vous ne demandez pas d'annotation dans le registre foncier, le propriétaire peut faire valoir la clause du besoin personnel urgent. Les parents se retrouvent alors en position de faiblesse.

P. Hager: Pensez-vous qu'il soit plus judicieux que les parents occupent un grand appartement qu'ils n'utiliseraient qu'à moitié alors que la jeune génération devrait vivre les uns sur les autres?

Que se passe-t-il lorsque les parents ne s'acquittent pas de la location?

M. Goldenberger: Oui, justement, il s'agit là de motifs de résiliation. Il est cependant possible de différer la résiliation d'environ 3 ans en recourant auprès de la commission compétente.

P. Hager: Lorsque les relations se dégradent autant, il est préférable qu'une des parties quitte la ferme. C'est en tous cas ce que je dis aux parents: allez plutôt habiter au village que de souffrir psychologiquement.

M. Goldenberger: On constate en tous cas que le droit d'habitation fournit plus de sécurités aux parents qu'un simple contrat de location et que, partant, le dédommagement en cas de rupture du contrat sera plus important.

P. Hager: Je ne suis pas d'accord avec ce point de vue. Dans le cadre du contrat de location, je conviens en effet d'un prêt que les parents transmettent au reprenant. L'intérêt du prêt est

té, le retour n'est plus possible. Le notaire peut alors requérir la suppression du droit d'habitation auprès du registre foncier.

P. Hager: Procéder ainsi est plus aisé lorsque le reprenant est fils unique. Quand il y a des frères et sœurs, les choses se compliquent. Ces derniers ne sont souvent pas prêts à abroger un tel droit d'habitation.

M. Goldenberger: Il arrive aussi parfois que le reprenant ne propose pas toujours une solution claire et honnête. Il est bien que les frères et sœurs prennent alors la défense de leurs parents. Nous conseillons toujours que le projet de remise d'exploitation soit également soumis à tous les frères et sœurs.

P. Hager: Je procède également toujours ainsi. Les cachoteries empoisonnent souvent le climat. Dès qu'on parle d'argent et d'héritage, tout devient tout à coup beaucoup plus compliqué. Un séjour dans un home a forcément un impact négatif sur la fortune et réduit le montant de l'héritage. Les frères et sœurs peuvent alors penser que cette situation est d'autant plus dérangeante qu'il existe un droit d'habitation.

A combien évaluez-vous la location?

P. Hager: Pour la location, je me base sur le fermage agricole tel qu'il est défini dans l'estimation de la valeur de rendement agricole. Cette valeur locative est ensuite liée à un prêt que les pa-

rents transmettent au reprenant.

M. Goldenberger: La méthode utilisée pour fixer le montant de la valeur locative est assez semblable. Aujourd'hui, avec les crédits d'aide au démarrage, ces prêts ne sont plus nécessaires. Lorsque le jeune a l'âge et la formation requises, que l'exploitation atteint le nombre d'UMOS nécessaires, la transmission de l'exploitation est souvent simple à financer, si bien qu'un dédommagement mensuel ou annuel pour le droit d'habitation peut être convenu.

Pourquoi ce lien à un prêt?

M. Goldenberger: La dissolution est alors déjà réglée. On voit précisément quelle somme n'est pas encore amortie. Ce montant est mentionné sur la feuille d'impôt des deux parties. Nous déconseillons vivement le paiement en une fois au moment de la reprise. En effet, dans le cas d'une dissolution du droit d'habitation, cela occasionne souvent d'après discussions à propos de la valeur résiduelle. Dans un tel cas, les conflits sont programmés à l'avance. Nous avons également constaté que parfois les contrats étaient faits à la légère. C'est par exemple le cas lorsqu'un point a été discuté avec le vulgarisateur, par exemple en cas de dissolution, mais que ce point n'a pas été repris chez le notaire au moment de signer le contrat. Nous conseillons donc aux agriculteurs, outre de bien lire leur contrat au



facturé avec la location et j'établis encore une table de dépréciation. On voit alors quand le prêt est remboursé et quand il faut commencer à payer un loyer.

M. Goldenberger: Malgré toutes les formules que vous ajoutez au contrat de location, le reprenant à malgré tout la possibilité de résilier le bail qui le lie à ses parents, contrairement à ce qui est le cas avec le droit d'habitation, où il ne peut rien arriver aux parents.

P. Hager: Oui, s'ils s'en tiennent à leur bon droit, contre vents et marées. Les deux parties continuent alors à lutter entre elles, à ne plus discuter, etc. On ne peut quand même pas dire que cela soit optimal. Les frères et sœurs commencent à s'en mêler, les uns étant du côté des parents alors que les autres se rangent derrière leur frère.

Donc, si je vous comprends bien, un contrat de location aurait un effet préventif, en ce sens qu'il pousserait les parents à s'efforcer d'entretenir de bonnes relations, sachant que si ce n'était pas le cas, le reprenant pourrait les congédier.

P. Hager: C'est un peu ça. Le droit d'habitation est tellement ancré dans les esprits qu'un agriculteur m'a dit récemment qu'on ne le sortirait pas de sa maison vivante. Cette volonté de rester contre vents et marées entraîne souvent des conflits et est alors source de chagrin et de haine.

M. Goldenberger: Il est vrai qu'il existe de tels cas. Mais je le répète, avec un contrat de bail, un agriculteur en pleine forme, peut, dans certains cas et même s'il n'est pas âgé, devoir quitter la ferme contre son gré.

En cas de conflit, on dit souvent que c'est celui qui est le plus intelligent qui cède. Un appartement en dehors de l'exploitation constituerait souvent la meilleure des solutions mais comment financer un tel investissement?

M. Goldenberger: C'est à cette occasion qu'on constate que le principe de la valeur de rendement est une machine à détruire de l'argent, selon le principe je mets 1 franc et j'en retire 20 centimes. Le droit d'habitation garantit aux parents de pouvoir disposer



Pour de plus amples informations

Vous pouvez télécharger deux tableaux sur le site de la Revue UFA concernant ce sujet. D'autre part, vous pouvez appeler le département Estimations et fiduciaire de l'Union suisse des paysans:
© 056 462 51 11

www.ufarevue.ch

d'une part du patrimoine qu'ils ont apporté dans l'exploitation. La remise d'exploitation s'accompagne d'une énorme perte de valeur.

P. Hager: Je m'en tiens rigoureusement au supplément de prix prévu dans le cadre de l'article 18 de la Loi sur le droit foncier rural (LDFR) et calcule le montant des investissements effectués au cours des 10 dernières années. En plus de cela, les repreneurs peuvent aujourd'hui bénéficier d'aides au démarrage. Dans le cas des grandes exploitations, ces aides peuvent atteindre Fr. 180 000. Je conseille souvent aux repreneurs de verser directement les montants qu'ils reçoivent à titre d'aide au démarrage à leurs parents. Si les parents ont épargné, le financement de leur appartement est quasiment assuré.

Et comment l'entretien est-il réglé? Qui est par exemple responsable des réparations à effectuer sur la machine à laver?

P. Hager: Les contrats que j'établis stipulent que les parents doivent prendre en charge les frais qui ne dépassent pas un certain montant. Lorsque le montant de la réparation est supérieur, c'est le propriétaire qui doit tout prendre à sa charge.

M. Goldenberger: Du point de vue légal, c'est celui qui bénéficie d'un droit d'habitation qui a le plus d'obligations. Ainsi il est responsable du fourneau, de la machine à laver, des sols, des tapisseries etc. Dans la réalité on constate cependant souvent que c'est le propriétaire qui prend tout en charge, même ce qui est considéré comme de l'entretien courant.

Et qu'en est-il des frais annexes tels que l'électricité, l'eau, le combustible de chauffage?

M. Goldenberger: Les frais annexes doivent être décomptés périodiquement et ne doivent pas être liés au droit d'habitation. Au cas où il n'existerait pas de compteur séparé, il est possible d'utiliser les valeurs indicatives fournies par l'Union suisse des paysans.

P. Hager: Lorsqu'il n'y a pas de compteur séparé, je conseille toujours d'en installer un. La manière de dé-

compter les frais annexes est discutée entre les parties et fait alors partie intégrante du contrat de location.

Et en ce qui concerne les prestations en nature?

M. Goldenberger: Elles doivent faire l'objet d'une convention. Mais les parents doivent aller eux-mêmes chercher les produits concernés. Ils doivent être facturés séparément et ne pas être comptabilisés dans le droit d'habitation. Leur prix doit être adapté en fonction du prix au producteur ou être fixé selon les prix indicatifs utilisés pour les comptabilités agricoles, ces derniers étant adaptés annuellement. Les prestations en nature ne concernent que les produits effectivement produits à la ferme.

Et que se passe-t-il lorsque le successeur vend le contingent laitier...

M. Goldenberger: ... alors il n'y a plus de lait.

P. Hager: Je contrôle que ce point soit également respecté dans le contrat de location.

Y a-t-il lieu de convenir d'un droit d'habitation pour les frères et sœurs ou pour des tiers?

M. Goldenberger: Non. N'oubliez pas que les frères et sœurs ont à peu près le même âge que le reprenant: un droit d'habitation octroyé aux frères et sœurs continuerait d'exister alors même que celui qui a repris l'exploitation aurait déjà transmis la ferme à son successeur. Dans un tel cas, il paraît plus judicieux de conclure un contrat de bail.

Qu'en est-il des frères et sœurs en bas âge?

M. Goldenberger: Dans le cadre du droit d'habitation, ces derniers peuvent bien entendu habiter chez leurs parents tant que ces derniers sont vivants.

P. Hager: Le contrat de bail comporte la clause stipulant qu'au niveau de la sous-location, les enfants sont admis. Il arrive parfois qu'un des frères et sœurs soit handicapé. Le fait de devoir lui assurer un droit d'habitation constitue une énorme charge pour le reprenant.

Interview: Daniela Clemenz