



Tribune de Genève SA
1211 Genève 11
022/ 322 40 00
www.tdg.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 48'688
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 340.5
Abo-Nr.: 1071426
Seite: 6
Fläche: 34'029 mm²

L'avis de l'expert

Foncier rural et successions

José-Miguel
Rubido
Chambre des notaires
de Genève



Les biens agricoles correspondent à une entreprise agricole ou à un terrain affecté à l'agriculture de plus de 2500 m² ou de 1500 m² pour les vignes. Ces biens sont régis par la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Le texte limite leur prix de vente, leur morcellement, et leur endettement, mais aussi favorise leur transmission à un exploitant agricole.

Ainsi, à Genève, le morcellement du bien agricole, son endettement ou sa vente, sont soumis à autorisation de la Commission foncière agricole (CFA). La vente est autorisée, sauf exception prévue par la loi, exclusivement à un exploitant agricole pour un prix maximum de 8 francs/m² ou de 15 francs/m² pour un terrain viticole nu.

La LDFR facilite également la transmission du bien agricole à un héritier, ou à un parent, ayant la capacité d'exploiter le bien agricole. Ainsi, dans une succession, si un héritier est exploitant agricole, il peut demander, lors du partage successoral, que lui soit attribuée l'entreprise agricole à sa valeur de rendement, ou au double de la valeur de rendement pour un terrain affecté à l'agriculture. Subsidaire-

ment, si aucun héritier ne souhaite reprendre l'entreprise agricole, tout parent du défunt (descendant non héritier, frère, sœur, neveu ou nièce) exploitant agricole a un droit d'emption (droit d'acquisition) sur l'entreprise agricole au prix autorisé par la CFA.

La valeur de rendement est la valeur capitalisée du revenu agricole, déduction faite des dépenses exigées par l'exploitation. Cette valeur de rendement est estimée par la CFA. Elle varie entre 0,20 fr./m² à 0,50 fr./m². Néanmoins, en contrepartie d'une attribution à la valeur de rendement, tout cohéritier exploitant agricole peut exercer un droit d'emption (droit d'acquisition) en cas de cessation d'activité par l'héritier attributaire, ou son descendant, durant les dix ans qui suivent le partage. De même, un droit au gain est accordé à tout cohéritier, durant les vingt-cinq ans qui suivent le partage, en cas de vente du bien à une valeur supérieure à la valeur de rendement, ou en cas de déclassement du bien agricole en zone à bâtir, exigible au plus tard quinze ans après le déclassement du bien. La plus-value engendrée par un déclassement d'un terrain en zone à bâtir ou en zone de développement, survenue après 2005, est par ailleurs taxée, à Genève, à un taux de 15%.

La valeur de rendement peut également être invoquée lors de la perception des droits de succession. Néan-

«Tout parent

(descendant, frère, sœur, neveu ou nièce) d'un propriétaire de biens agricoles a un droit prioritaire d'acquisition, en cas de vente du bien agricole»

moins, il sera procédé à une taxation rétroactive à la valeur vénale du bien, estimée lors de la perception des droits de succession, en cas de désaffectation agricole du bien dans les dix ans qui suivent le décès.

Finalement, tout parent (descendant, frère, sœur, neveu ou nièce) d'un propriétaire de biens agricoles, subsidiairement le fermier exploitant le bien agricole, a un droit de préemption (droit prioritaire d'acquisition), en cas de vente du bien agricole. Ce droit s'exercera au prix convenu entre le propriétaire vendeur et le tiers acquéreur, et autorisé par la CFA.

Les propriétaires d'un bien agricole ne doivent donc pas hésiter à consulter un notaire pour planifier et optimiser la transmission ou la vente de leur bien agricole au regard de la LDFR.