

# Investir de l'argent dans l'exploitation

Si l'épouse investit ses biens propres ou ses acquêts dans l'exploitation, il faut clarifier à l'avance quelles en sont les conséquences dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial et si l'épouse peut se voir imputer une responsabilité à l'égard des tiers.

## Sommaire

Possibilités de financement	2
Qu'en est-il des investissements en cas de décès ou de divorce ?	3
Un contrat de prêt pour des relations claires	4

## Impressum

Editeur	AGRIDEA Jordils 1 CH-1001 Lausanne T +41 (0)21 619 44 00 F +41 (0)21 617 02 61 <a href="http://www.agridea.ch">www.agridea.ch</a>
Auteur-e-s de la 1 <sup>ère</sup> édition	Isabelle Odermatt Schwarb, AGRIDEA, Ulrich Ryser, SBV Treuhand & Schätzungen
Auteur-e-s de la 2 <sup>e</sup> édition	Rita Helfenberger, Irmgard Hemmerlein, Ueli Straub, AGRIDEA
Expert-e-s de la 2 <sup>e</sup> édition	Dr. jur. Esther Lange-Naef, avocate, Winterthur; Anne Challandes, avocate et paysanne, Fontainemelon
Layout	Michael Knipfer, AGRIDEA



On entend souvent que ceux qui n'investissent pas ne croient pas en l'avenir ou qu'il ne faut pas investir tant que l'on n'est pas sûr de la manière dont les choses vont évoluer. Ces deux points de vue peuvent conduire une entreprise à la ruine. En réalité, il faut surtout vérifier les différents aspects d'un projet d'investissement, notamment son utilité, ses répercussions et ses conséquences financières (voir le schéma ci-dessous).

Critères déterminants pour l'investissement	Investissement sensé	Investissement discutable
Rentabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amélioration du revenu de la famille paysanne par une augmentation des produits ou une diminution des charges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diminution du revenu du fait de l'augmentation des intérêts, des amortissements, des réparations, des assurances, des impôts, etc.</li> </ul>
Critères personnels et sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conditions de travail améliorées</li> <li>Sécurité accrue</li> <li>Plus de satisfaction</li> <li>Réduction de la charge de travail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stress et surcharge de la famille</li> <li>Surmenage</li> <li>Risques d'accident</li> <li>Pas de suppression des pics de travail</li> </ul>
Financement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilités de financement sûres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas ou trop peu de possibilités de financement</li> <li>Garanties insuffisantes</li> <li>Part de capital emprunté trop haute</li> </ul>
Liquidités	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation des flux financiers</li> <li>Capacité financière améliorée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas d'amélioration des revenus</li> <li>Capacité financière insuffisante</li> </ul>
Analyse des risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le pire des cas il reste des alternatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque disproportionné</li> </ul>
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect de l'environnement exemplaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en danger de l'environnement</li> </ul>

Lorsqu'un couple d'exploitants a un projet, il devrait toujours s'informer des alternatives existantes, p. ex. bail, participation personnelle à la construction, formes de collaboration entre exploitations. Il peut être utile de discuter avec d'autres exploitants, des conseillers spécialisés ou des tierces personnes. De plus, il faut définir le projet dans le temps. En général, les solutions flexibles et mobiles sont moins risquées et plus adaptables. Elles peuvent aussi se révéler d'une plus grande durabilité.



**agridea**

ENTWICKLUNG DER LANDWIRTSCHAFT UND DES LÄNDLICHEN RAUMS  
DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE ET DE L'ESPACE RURAL  
SVILUPPO DELL'AGRICOLTURA E DELLE AREE RURALI  
DEVELOPING AGRICULTURE AND RURAL AREAS

## Possibilités de financement

**Outre un financement par le crédit, par une cession de droits ou par des moyens publics, il existe une possibilité d'auto-financement. L'auto-financement peut aussi résulter de l'apport par l'épouse de ses acquêts ou de ses biens propres dans l'exploitation. Il est recommandé à l'épouse d'établir clairement avec quels moyens elle a financé tout ou partie d'un investissement.**

Pour financer un investissement avec des moyens propres ou empruntés, il existe essentiellement sept possibilités (voir encadré « Les possibilités de financement »). En principe, plus la part d'auto-financement est élevée, plus l'exploitation reste indépendante.

La Confédération et les cantons mettent à disposition des moyens publics sous forme d'aides à l'investissement. Celles-ci comprennent des montants à fonds perdu (qui ne nécessitent pas de remboursement) et des crédits d'investissement remboursables sans intérêts. Les conditions pour le versement de telles aides sont plus strictes que pour l'octroi des paiements directs. En vertu de l'Ordonnance sur les améliorations structurelles OAS (RS 913.1), il s'agit entre autres :

- Besoin en travail d'au moins 1,25 unité de main-d'œuvre standard (UMOS), resp. 0,60 dans les régions menacées. Pour la construction de bâtiments destinés aux vaches laitières, aux truies ou de serres, la limite est de 1,75 UMOS en zone de plaine et de 1,50 UMOS en zone de colline et zone de montagne I.
- Titre obtenu dans une formation appropriée (CFC agricole ou brevet fédéral de paysanne).
- Respect de la limite de fortune (Fr. 800 000.– fortune épurée).
- Garantie que le financement est assuré et la charge supportable par des calculs plausibles.
- Conditions particulières pour les exploitations affermées (au moins 30 ans pour le droit de superficie et le bail à ferme, 20 ans pour des améliorations foncières).
- Documents attestant que l'exploitation sera en mesure de remplir les prestations écologiques requises (PER) et d'effectuer les aménagements structurels nécessaires à la protection des eaux (dans le cadre d'un plan de volumes).

**Les crédits d'investissement** sont soit garantis pour un catalogue bien défini de projets d'investissements agricoles, soit assurés à la personne qui en fait la demande jusqu'à la fin de sa 35<sup>e</sup> année comme aide initiale sans obligation d'investissements particuliers. Renseignements : caisses de crédit agricole cantonales ou services compétents en matière d'aide à l'investissement.

**Financement avec des moyens privés :** Si l'époux qui n'est pas propriétaire contribue, par des moyens privés tirés de ses acquêts ou de ses biens propres, à un investissement dans l'exploitation dont l'autre conjoint est seul propriétaire, cet investissement doit être consigné par écrit. De telle sorte, la provenance des fonds peut être établie à tout moment (voir page 4).

### Les possibilités de financement

#### Financement propre

- Par des recettes (cash flow) et par une contribution personnelle
- Par des moyens dégagés, l'engagement de réserves ou du désinvestissement
- Par des indemnités d'assurances en remplacement d'actifs de l'exploitation
- Par des participations et apports privés

#### Financement externe

- Par des crédits / des prêts
- Par la cession de droits
- Par des moyens publics



## Qu'en est-il des investissements en cas de décès ou de divorce ?

**En cas de dissolution du mariage par décès ou divorce, le régime matrimonial est toujours liquidé. Cette opération ne pose pas de problème si des documents existent pour tous les investissements et permettent de déterminer de quelle masse de biens ils proviennent. En cas de décès, le régime matrimonial est liquidé avant que la succession ne soit réglée. Le montant de la succession ne peut être fixé qu'après cette opération. Voir aussi aide-mémoire 1 («Mien» et «tien» dans le mariage) et 4 (Séparation et divorce dans la famille paysanne).**

Lors de la liquidation du régime de la participation aux acquêts, les biens des époux sont déterminés au jour de la dissolution du lien matrimonial. Les passifs sont déduits des actifs. Les biens propres des époux sont ensuite retirés, car ceux-ci ne sont pas partagés. Celui qui prétend qu'un bien fait partie de ses biens propres doit en apporter la preuve. Les biens propres sont entre autres les héritages, donations et valeurs apportées dans le mariage.

Des compensations sont prises en compte pour les investissements réalisés, après avoir déterminé quel bien issu de quelle masse a été investi dans l'exploitation. Cela signifie pour l'épouse qu'elle doit prouver un investissement qu'elle aurait effectué avec ses acquêts ou ses biens propres dans l'exploitation de son mari. Si le bien pour lequel elle a investi a connu une plus-value, la compensation qu'elle recevra sera augmentée proportionnellement à celle-ci. Si le bien a en revanche subi une moins-value, sa prétention sera au moins équivalente au montant de son investissement et ne sera pas réduite au-delà (art. 206 CC). Ainsi, l'épouse est protégée dans la mesure où elle peut au moins récupérer le montant qu'elle a investi.

Lorsque les compensations sont déterminées, le bénéfice peut être calculé. Il résulte de la valeur de l'ensemble des acquêts d'un époux, après ajout des réunions et récompenses et déduction des dettes. Le bénéfice est partagé par moitié. Chaque partie assume seule un éventuel déficit (solde négatif).

Si les deux époux peuvent présenter tous les justificatifs des flux financiers lors de la liquidation du régime matrimonial, cela constitue un avantage important. Il s'agit par exemple de documents attestant des montants investis, de contrats, de reconnaissances de dettes, d'inventaires, de documents concernant un héritage ou une donation, de contrats de reprise, de factures liées à une construction, de certificats de salaires, de quittances, etc.

### Exemple

L'épouse A a investi Fr. 100 000.– tirés d'un héritage pour la construction d'une écurie. L'exploitation est propriété de son mari et fait partie de ses biens propres. Madame A peut prétendre à une récompense de Fr. 100 000.– en faveur de ses biens propres, à charge de l'exploitation. Dans le cadre d'une liquidation du régime matrimonial, Monsieur A est donc débiteur de Fr. 100 000.– à l'égard de son épouse, pour autant qu'elle puisse apporter la preuve que son investissement provient de ses biens propres. Si les Fr. 100 000.– investis par Madame A proviennent de ses acquêts, elle peut aussi prétendre à une récompense de Fr. 100 000.– mais cette fois en faveur de ses acquêts. Or en l'occurrence, Monsieur A a droit à la moitié des acquêts de Madame A.

### L'évaluation de l'exploitation agricole

Dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial, l'exploitation agricole est en principe évaluée à la valeur de rendement (art. 212, l. 1 CC) et l'inventaire à la valeur qu'il représente pour elle. La valeur de rendement est déterminée d'après la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) qui la définit comme suit: «La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul)» (art. 10 LDFR). L'application de la valeur de rendement désavantage considérablement l'épouse par rapport à l'exploitant dans la liquidation du régime matrimonial. Avec pour conséquence que chaque franc investi dans l'exploitation n'a plus que 20 à 30 centimes de valeur. La perte s'élève ainsi à 70 – 80%. Les dispositions suivantes compensent l'application de ce principe:

- La valeur de rendement peut être équitablement augmentée en raison de circonstances particulières (art. 213 CC). Il s'agit par exemple d'investissements importants qui auraient été effectués peu avant la liquidation du régime matrimonial ou qui concernent la situation financière de l'époux auquel appartient l'exploitation agricole.
- Lorsque l'époux propriétaire de l'entreprise agricole peut réclamer à l'épouse une part à la plus-value ou une participation au bénéfice, la créance ne peut porter que sur ce qui aurait été dû si l'entreprise avait été estimée à sa valeur vénale (art. 212, al. 2 CC).
- L'épouse a droit à une part aux gains (art. 212, al. 3 CC et art. 28 LDFR) si l'exploitation ou l'immeuble agricole est vendu ultérieurement à un montant supérieur à la valeur d'imputation (valeur de rendement).



## Un contrat de prêt pour des relations claires

Il est possible de régler, dans un contrat de prêt écrit, l'investissement par un époux d'un capital issu de ses biens propres ou de ses acquêts dans le patrimoine de son conjoint. Le conjoint prêteur peut ainsi se convaincre de l'intérêt de sa contribution et, simultanément, définir les conditions de sa contribution, tout en s'assurant d'une preuve.

Lors de la liquidation du régime matrimonial, il n'y a plus de part à la plus-value sur le bien dans lequel il a été investi s'il y a un contrat de prêt. L'épouse prêteuse n'a droit qu'au remboursement du prêt (et au versement d'intérêts si c'est prévu par contrat). Mais, grâce au contrat de prêt, elle dispose d'une preuve solide.

Si l'épouse met un capital à disposition sans contrat de prêt, elle doit alors s'assurer d'être en mesure de prouver sa contribution (provenance et destination du flux financier), faute de quoi elle ne pourra pas faire valoir de prétention ultérieurement. Si elle peut prouver son investissement, sans qu'il y ait un contrat de prêt, elle peut en outre prétendre à une part de l'éventuelle plus-value de l'objet financé.

**CONTRAT DE PRET**

Le prêteur: Jean Exemple à 1000 Village en haut  
 transfère  
 à l'emprunteur: Pierre Hostèle à 2000 Bois plat  
 la somme de Fr. 60'000.-

**Durée:**  
 Le prêt a une durée de 15 ans.  
 Il est reconduit tacitement pour une année, s'il n'est pas dénoncé par une des parties en respectant un délai de préavis de 12 mois pour le 31 décembre.

**Remboursement:**  
 Le prêt est remboursable:  
 à la fin de sa durée  
 par remboursement de Fr. 400.- à l'échéance du 31 décembre  
 L'emprunteur a le droit d'effectuer des remboursements partiels sans annonce.

**Intérêts:**  
 le prêt est concédé sans intérêt  
 le taux d'intérêt annuel s'élève à ..... %  
 le taux d'intérêt annuel s'élève à 0.5 % au-dessus/au-dessous du taux d'intérêt en vigueur pour les hypothèques de 1<sup>er</sup> rang de la banque: Banque Cantonale Vaudoise

**Echéance des intérêts:**  
 Les intérêts doivent être versés annuellement pour le 31 décembre sur le compte: CH34 5678 9101 2345 7689  
 auprès de la banque ..... à .....

**Garantie:**  
 aucune garantie n'est déposée  
 L'emprunteur remet au prêteur l'objet suivant ..... à titre de garantie  
 un droit de gage foncier est instauré

La signature de ce contrat par l'emprunteur sert également de quittance pour la réception de la somme prêtée.  
 Etabli et signé en deux exemplaires:

Lieu: Village en haut ..... Lieu: Bois plat .....  
 Date: 5 janvier 2014 ..... Date: 5 janvier 2014 .....  
 Le prêteur: Jean Exemple ..... L'emprunteur: Pierre Hostèle .....

### Exemple

L'épouse A remet Fr. 50 000.- à son mari pour l'achat de terrain. Celui-ci est classé par la suite en terrain à bâtir. Avec un contrat de prêt, A peut exiger le remboursement de celui-ci (soit Fr. 50 000.-). En revanche, si elle peut prouver avec les justificatifs de la transaction bancaire qu'elle a investi cette somme, issue de ses biens propres ou de ses acquêts, dans l'exploitation (bien propre du mari), sans qu'un contrat de prêt n'ait été établi, elle participe alors en partie à la plus-value (Fr. 50 000.- multiplié par le facteur de plus-value – Valeur vénale du terrain à bâtir/prix d'achat du terrain agricole). En cas d'éventuelle moins-value, elle toucherait au moins le capital investi (Fr. 50 000.-).

### Informations complémentaires

- WÜRSCH M, « Investir les économies de l'épouse » (Darlehen unter Ehegatten), Revue UFA 7-8/2011, téléchargeable sur [www.agriexpert.ch](http://www.agriexpert.ch) ou [www.paysannes.ch](http://www.paysannes.ch)
- BÜRKI P, « A propos des dettes, responsabilité pour les engagements juridiques de l'autre époux », Revue UFA 3/2014, téléchargeable sous [www.agriexpert.ch](http://www.agriexpert.ch)
- Sur le droit des sociétés: Portail PME de l'administration fédérale: [www.kmu.admin.ch](http://www.kmu.admin.ch)