

# Investissements collectifs dans des bâtiments

Toutes les informations



Agriexpert

# Investissements collectifs dans des bâtiments / Facteurs clés

Formes de collaboration : liste des principaux facteurs clés	
Forme de collaboration analysée: <i>l'investissement collectif dans un bâtiment</i>	
Facteurs de succès de la forme de collaboration	Adéquation de la forme de collaboration
<p><b>Autonomie</b></p> <p>Permet une répartition claire des tâches et des responsabilités. Permet la spécialisation. Réglementation claire des compétences. Grande liberté entrepreneuriale des exploitations partenaires.</p>	<p><i>Bâtiments spéciaux (et donc coûteux) plus abordables si investissement à plusieurs. L'investissement collectif lie fortement les partenaires (engagements financiers). En cas de propriété à plusieurs sur une chose, les propriétaires sont responsables.</i></p>
<p><b>Reconnaissance sociale</b></p> <p>Le gain découlant de la collaboration est visible de l'extérieur. La fierté professionnelle est préservée si ce n'est accrue. La perte d'image en cas de dissolution de la collaboration est limitée et mesurable. Les partenaires connaissent des procédures de résolution des conflits constructives.</p>	<p><i>Avantages économiques et sociaux pour tous les partenaires. Dissolution difficile en cas de conflit.</i></p>
<p><b>Simplicité / clarté</b></p> <p>La forme de collaboration a des règles simples, faciles à comprendre; la structure organisationnelle est simple. Peu d'accords sont nécessaires et le nombre des dispositions légales à respecter est raisonnable. Des services d'information compétents et fiables sont à disposition pour répondre aux questions.</p>	<p><i>Le contrat doit être le plus souvent authentifié. Réglementation complexe de la copropriété/propriété commune. Constitution difficile, mais la gestion peut être très simple (compte d'immeuble.)</i></p>
<p><b>Introduction par étapes, testabilité</b></p> <p>Les exploitations peuvent récolter des expériences dans un cadre clairement délimité. Le processus peut être mis en œuvre par étapes.</p>	<p><i>Difficile à tester. Possibilité d'investir par étapes.</i></p>
<p><b>Rentabilité, gain visible</b></p> <p>Le gain identifié avec objectivité est intéressant et visible pour les exploitations partenaires. Le potentiel de risque de la nouvelle collaboration est connu et facile à appréhender par les partenaires.</p>	<p><i>Coûts de construction et/ou de maintenance partagés. Risque accru à cause du long terme.</i></p>
<p><b>Partenaires appropriés</b></p> <p>Aborder des partenaires potentiels est aisé (bas seuil d'inhibition); il est facile d'en trouver. Les différentes postures et valeurs des exploitations partenaires sont identifiées et reconnues.</p>	<p><i>Les partenaires doivent s'entendre personnellement, mais aussi être complémentaires au niveau des structures et des potentiels. Des investissements financiers communs demandent une grande franchise.</i></p>
<p><b>Connaissances et compétences</b></p> <p>Des connaissances et / ou compétences manquantes peuvent être acquises / élaborées sans grand investissement.</p>	<p><i>Processus de fondation complexe. Sans conseil technique, déconseillé.</i></p>

# Investissements collectifs dans des bâtiments / Description détaillée

## Qu'est-ce qu'un investissement collectif dans un bâtiment?

Deux ou plusieurs personnes décident de construire, d'acheter ou d'agrandir un bâtiment à utiliser en commun. Elles peuvent atteindre cet objectif de différentes manières:

- le bâtiment demeure la propriété d'un seul partenaire, tandis que les autres participent financièrement à long terme (prêt) ;
- construction commune dans le cadre d'un droit de superficie non distinct sur le terrain d'un partenaire ;
- construction commune dans le cadre d'un droit de superficie distinct sur une parcelle à droit de superficie réservée à cet effet ;
- achat en commun de la parcelle optimale pour la construction du bâtiment projeté, en copropriété ou en propriété commune.

Les deux dernières variantes peuvent être réalisées sous la forme

- d'une société simple (communauté d'exploitation) ;
- d'une société ayant une propre personnalité juridique (en particulier SA, Sàrl) ;
- d'une copropriété.

La décision d'investir à plusieurs dans un bâtiment peut avoir différentes raisons, p. ex. le besoin d'avoir une nouvelle étable à cause de l'évolution des conditions de production, le souhait d'agrandir l'exploitation ou encore l'envie de se spécialiser. En discuter ensemble avec des collègues et s'entendre sur la réalisation d'un projet d'investissement collectif peut apporter de nombreux avantages, notamment une réduction des coûts de construction, le partage des risques et un plus grand potentiel de réussite.

L'investissement collectif dans un bâtiment présuppose aussi l'utilisation commune du bâtiment construit ensemble. Cette utilisation doit être réglée par écrit. Les possibilités vont d'une simple convention d'utilisation du bâtiment à la constitution d'une communauté d'exploitation.

En cas d'établissement de droits de superficie ou de constitution d'une personne juridique, des actes authentifiés sont requis.

**Recommandation:** la participation à un bâtiment commun et la constitution d'une communauté d'exploitation doivent être mûrement réfléchies. On clarifiera notamment les points suivants:

- a) but de la collaboration (stratégie)
- b) objectifs de l'investissement collectifs (objectifs vérifiables, formulation claire et concise)
- c) cadre financier (financement)
- d) utilisation et parts d'utilisation
- e) redevances d'utilisation
- f) rentabilité, viabilité financière (y a-t-il une alternative meilleur marché)
- g) investissements de suivi.

Il est conseillé de faire appel à un vulgarisateur pour accompagner ce processus. Les effets d'une collaboration sur le revenu, la situation financière, la situation fiscale, l'organisation du travail, etc. des associés doivent être parfaitement clarifiés avant l'élaboration des bases contractuelles.

## Avantages et inconvénients des investissements collectifs dans des bâtiments

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Économies d'échelles.</li><li>+ Plus grand choix de lieux d'exploitation possibles.</li><li>+ Meilleure utilisation des bâtiments économiques avec réduction du capital-bâtiments et des coûts-bâtiments par unité de production.</li><li>+ Utilisation ménageant les ressources.</li><li>+ Possibilité de spécialisation.</li><li>+ Avantages à l'achat grâce à des quantités plus élevées.</li><li>+ Réduction des coûts structurels annuels.</li><li>+ Partage des risques et des responsabilités.</li><li>+ Plus de vacances et de temps libre grâce à la division du travail et au partage des responsabilités.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Engagement de longue durée en tant que copropriétaires.</li><li>- Engagement à collaborer et à respecter les principes de la communication.</li><li>- Restriction de l'autonomie et de la liberté individuelle de décider.</li><li>- Risque à l'investissement, mais qui dépend de la somme investie et du type d'investissement.</li><li>- Responsabilité accrue (chacun répond solidairement des engagements financiers de la société).</li></ul>

## Quelle forme juridique pour un investissement collectif dans un bâtiment?

Lorsque plusieurs agriculteurs construisent un bâtiment commun, ils sont réputés avoir chacun pour sa part la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, autrement dit, ils en sont les copropriétaires au sens de l'art. 646 CC. Il est important de connaître les dispositions pertinentes relatives à la copropriété et vivement conseillé de régler contractuellement la construction, l'utilisation et la dissolution d'un bâtiment en copropriété. Pour en savoir plus sur les aspects juridiques de la copropriété → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Comme la collaboration entre associés d'une communauté d'exploitation prévoit dans le meilleur des cas l'exploitation plus ou moins longue du ou des bâtiments communs, il importe de bien régler les aspects juridiques mais aussi organisationnels de cette collaboration. Cela permet de couvrir au mieux les risques des exploitations concernées. Le droit suisse prévoit plusieurs formes juridiques pour des entreprises de ce type. Les conditions relatives à chacune sont fixées dans le code des obligations (CO).

Pour en savoir plus sur les aspects juridiques:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Pour en savoir plus sur les aspects contractuels:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Modèles de contrat \(PDF\)](#)

Offres de conseil sur les investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

Exemples pratiques d'investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Exemples de bonnes pratiques \(PDF\)](#)

# Investissements collectifs dans des bâtiments / Conditions préalables

## Conditions pour un investissement rentable

### Conditions générales

La décision d'investir dans un bâtiment commun a des répercussions pour les exploitations et les familles concernées. D'où l'importance de bien clarifier au préalable l'impact de l'investissement collectif. Il s'agit non seulement d'analyser les avantages et les inconvénients économiques du projet sur la base de calculs précis, mais aussi de discuter en détail des questions de responsabilité, de rapports de propriété et d'organisation.

### Conditions relatives à l'exploitation

Des exploitations qui veulent investir ensemble dans un bâtiment doivent évidemment se compléter utilement sur le plan opérationnel.

- **Stratégie d'entreprise:** les chefs d'exploitation et leurs familles adhèrent à une stratégie commune pour le projet d'investissement.
- **Situation financière:** en principe, les exploitations participantes doivent toutes pouvoir contribuer au financement de la construction du bâtiment commun. Chaque copropriétaire doit être en mesure d'assumer financièrement l'investissement. Si tel n'est pas le cas ou si un partenaire ne peut pas participer directement à l'investissement pour une raison ou pour une autre, il est pensable qu'un seul partenaire investisse – une option à examiner avec grand soin. Dans ce cas de figure, l'investisseur participe généralement indirectement au financement, du fait que la société d'exploitation paie au propriétaire du bâtiment collectif un loyer couvrant les coûts pour l'utilisation du bâtiment construit pas la société.
- **Structures du bâtiment:** les exploitations participantes doivent se mettre d'accord sur le meilleur emplacement possible pour le bâtiment à construire ensemble, compte tenu bien sûr également des principes de l'aménagement du territoire.
- **Structures de l'exploitation:** pour obtenir un permis de construire pour un bâtiment communautaire, les exploitations individuelles doivent remplir toutes les conditions requises en matière d'aménagement du territoire, ou, pour des communautés d'exploitation, les remplir conjointement. Elles doivent décider d'exploiter le bâtiment ensemble sur le long terme et en convenir contractuellement. À cette fin, elles doivent conclure pour le moins un contrat de communauté.
- **Volonté de collaborer :** qui dit propriété commune, dit aussi collaboration. Informations sur la collaboration interentreprises:

### Conditions juridiques

Pour en savoir plus sur les aspects juridiques d'investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

## Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales

### Généralités

Lorsque deux ou plusieurs exploitations agricoles décident d'investir ensemble dans un bâtiment à des fins économiques, elles doivent respecter un certain nombre de bases légales. La conclusion d'un contrat écrit est gage de confiance. Souvent, l'utilisation à plusieurs d'un bâtiment ne se limite pas seulement au bâtiment lui-même, mais s'étend à de nombreuses autres choses matérielles ou immatérielles. Les conditions de base de l'utilisation commune peuvent être réglées par la constitution de différentes formes de collaboration. Si une chose est non seulement utilisée mais aussi achetée, produite et/ou maintenue à plusieurs, on parle de propriété de plusieurs sur une chose. Les art. 646 et suivants du code civil suisse (CC) en établissent les principes légaux.

Avec la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR), la Confédération le maintien des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, ainsi que l'amélioration des structures. Toutefois, l'interdiction de partage matériel et de morcellement applicable aux entreprises et immeubles agricoles admet des exceptions, notamment «si la séparation est effectuée afin de mettre en place un bâtiment d'exploitation servant à une entreprise collective» (art. 60, al. 1, let. i, LDFR). De telles exceptions sont dans tous les cas sujettes à autorisation.

S'il est prévu de demander un crédit d'investissement pour réaliser l'investissement commun, les dispositions de l'ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS) s'appliquent en plus.

Les bases légales mentionnées peuvent être consultées dans leur intégralité sur le site de la Confédération sous la rubrique Recueil systématique (recherche avec le titre de l'acte, son abréviation, le numéro RS ou un terme clé).

### Définition juridique:

Les conditions à remplir pour former une communauté d'exploitation susceptible de bénéficier d'avantages légaux et donc d'être reconnue en tant que telle sont définies à l'art. 10 de l'ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm). Les principaux critères sont les suivants :

- avant de constituer la communauté, les exploitations ont travaillé indépendamment l'une de l'autre pendant au moins trois ans;
- elles sont éloignées, par la route, de 15 km au maximum;
- la terre et les bâtiments sont laissés pour usage commun;
- les membres ne sont pas occupés à plus de 75 % en dehors de la communauté d'exploitation;
- la collaboration est réglée dans un contrat écrit.

S'agissant de la détention de choses en commun, le code civil fait la distinction entre copropriété et propriété commune.

- Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires (art. 646 CC). Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part.
- Lorsque plusieurs personnes formant une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacune s'étend à la chose entière (art. 652 CC). Autrement dit, contrairement à ce qui est le cas pour la copropriété, dans le cas de la propriété commune, c'est la communauté seule qui peut disposer de la chose.

## Propriété foncière commune et la LDFR:

L'établissement d'une propriété foncière collective en agriculture, p. ex. en droit de superficie, est sujet à autorisation de l'autorité cantonale compétente. Pour obtenir cette autorisation, il faut notamment tenir compte des principes suivants:

- L'établissement d'un droit de superficie en vue de la construction d'un bâtiment commun n'est autorisé que si ce bâtiment sert à une entreprise collective (art. 58 ss LDFR). On adressera la demande d'autorisation à l'autorité cantonale compétente.
- Si les rapports contractuels de propriété commune ou de copropriété sur un immeuble agricole prennent fin, chacun des propriétaires communs ou des copropriétaires peut demander que l'immeuble lui soit attribué à certaines conditions (art. 36, al. 2, LDFR).
- En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, il existe un droit de préemption en faveur du copropriétaire qui entend exploiter l'entreprise lui-même (art. 49 LDFR).
- Pour financer la construction d'un bâtiment commun, les partenaires doivent généralement grever leurs «immeubles principaux» d'un gage collectif. Le régime de la charge maximale (art. 73 LDFR) s'applique. Des exceptions sont toutefois possibles en vertu de l'art. 75 ss LDFR.
- La demande écrite doit être adressée au canton avec les documents nécessaires. On trouve généralement les formulaires ad hoc sur les sites Internet des services compétents. Dans tous les cas, on joindra une copie du contrat de droit de superficie. Il ne sera possible d'inscrire le droit de superficie au registre foncier qu'une fois le projet approuvé.

## Mesures d'amélioration structurelle pour propriétaires communs:

Des entreprises collectives peuvent bénéficier d'une aide financière au même titre que des entreprises individuelles à certaines conditions. Les détails sont réglés dans l'ordonnance sur les améliorations structurelles (OAS).

- Une communauté (partielle) d'exploitation peut, comme une entreprise individuelle, demander une contribution pour son investissement dans un/des bâtiment/s. La moyenne arithmétique des fortunes épurées de tous les membres ne doit pas dépasser les plafonds spécifiés à l'art. 7 OAS. La durée de l'accord liant la communauté doit être au moins égale à la période de remboursement du crédit d'investissement, ou de 20 ans pour une contribution. Pour le reste, les mêmes exigences s'appliquent que pour les entreprises individuelles.



## Bases légales pour des investissements collectifs dans des bâtiments

Thème / domaine	Base légale	Lien
Copropriété	Droits réels, propriété de plusieurs sur une chose, art. 646 ss <b>CC</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19070042/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19070042/index.html</a>
Copropriété	Droit foncier rural, art. 49 ss <b>LFDR</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19910253/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19910253/index.html</a>
Droit de superficie / servitudes	Droits réels, usufruit et autres servitudes, droit de superficie, art. 779 ss <b>CC</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19070042/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19070042/index.html</a>
Droit de superficie / servitudes	Droit foncier rural, restrictions de droit public dans les rapports juridiques concernant les entreprises et les immeubles agricoles, art. 58 ss <b>LDFR</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19910253/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19910253/index.html</a>
Droit de superficie / servitudes	Ordonnance sur les améliorations structurelles, exploitation affermée, durée du droit de superficie, art. 9 <b>OAS</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983466/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983466/index.html</a>
Propriété commune / société de personnes	Droit des obligations, société simple, art. 530 secco	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html</a>
Propriété commune / société de personnes	Code des obligations, société à responsabilité limitée, art. 772 ss <b>CO</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html</a>
Propriété commune / société de personnes	Code des obligations, société anonyme, art. 620 ss <b>CO</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/index.html</a>
Propriété commune / société de personnes	Ordonnance sur les améliorations structurelles, société de personnes, projets collectifs, art. 2, 7, 11, 19, 39 et 49 ss <b>OAS</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983466/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983466/index.html</a>
Propriété commune / société de personnes	Ordonnance sur la terminologie agricole, sociétés de personnes, projets collectifs, art. 2, 6 et 10 <b>OTerm</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983381/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983381/index.html</a>
Propriété commune / société de personnes	Ordonnance sur les paiements directs, sociétés de personnes, regroupement de plusieurs exploitations, art. 3, 9 et 90ss <b>OPD</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20130216/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20130216/index.html</a>
Constructions destinées à un usage commun	Ordonnance sur l'aménagement du territoire, Constructions destinées à un usage commun, art. 35 <b>OAT</b>	<a href="https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html">https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html</a>
Soutien financier / viabilité	Ordonnance sur les améliorations structurelles ( <b>OAS</b> )	<a href="http://www.suissemelio.ch/">http://www.suissemelio.ch/</a>

**Recommandation:** en cas d'incertitude concernant les critères de reconnaissance et les mesures de politique agricole, s'adresser à l'autorité cantonale compétente ou au service de vulgarisation agricole.

Offres de conseil sur les investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

## Droit de superficie

Un investissement immobilier en propriété commune lie les participants à long terme. L'avantage est que les risques et les coûts fixes ainsi que les frais d'entretien du bâtiment sont partagés. La division du risque se traduit également par une responsabilité conjointe et solidaire, c.-à-d. que chaque participant répond solidairement du bien en propriété commune. Afin de garantir la transparence et l'équité des rapports de propriété et des comptes, il est conseillé de régler clairement la propriété commune et son exploitation.

Afin d'établir des rapports de propriété clairs, l'investissement collectif peut être réalisé dans le cadre d'un droit de superficie non distinct ou d'un droit de superficie distinct et permanent.

### Droit de superficie non distinct ou distinct pour un investissement interentreprises dans un bâtiment?

Le choix du type de droit de superficie doit être clarifié dans le cas individuel.

Le **droit de superficie non distinct** est convenu dans un contrat entre les parties, qui règle l'investissement collectif et les modalités de sortie, le cas échéant. Il peut s'agir d'une servitude foncière ou d'une servitude personnelle. Il comprend des éléments aussi bien du droit de servitude que du droit de propriété et confère au superficiaire le droit d'ériger un bâtiment sur le terrain (grevé) d'un tiers (superficiant). Dans ce cas, le superficiaire devient le propriétaire du bâtiment mais pas du terrain. Pour établir un droit de superficie non distinct, la forme écrite simple suffit. Une durée contractuelle fixe doit être convenue. Il n'est pas possible de prévoir une dissolution anticipée.

Le **droit de superficie distinct et permanent** doit quant à lui être inscrit comme immeuble au registre foncier. Considéré comme une servitude foncière, il est établi pour 30 ans au moins ou pour une durée indéterminée (99 ans au maximum). Pour le reste, les mêmes normes s'appliquent que pour d'autres immeubles. Si une parcelle à droit de superficie doit être créée pour la construction d'un bâtiment commun, toutes les parties peuvent en devenir propriétaires. Le détenteur du droit de superficie et propriétaire de ladite parcelle a le droit de la mettre en gage. De cette manière, une sécurité peut également être fournie à chaque copropriétaire et investisseur individuel. L'établissement d'un droit de superficie distinct et permanent doit être certifié par un notaire. Dans le contrat correspondant, il est possible de convenir de modalités de sortie avant terme.

### Exploitation du bâtiment commun

Les modalités de l'exploitation du bâtiment commun dépendront de la forme de société retenue. On trouvera des informations sur les différentes formes de société dans la boîte à outils 3.

Il n'est pas toujours facile de décider de la forme juridique appropriée pour une communauté d'exploitation. Il vaut la peine d'en discuter avec un spécialiste.

Offres de conseil sur les investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

# Investissements collectifs dans des bâtiments / Modèles de contrat

## Généralités concernant les bases légales d'un investissement collectif dans un bâtiment

Comme la collaboration entre les associés d'une communauté d'exploitation est prévue pour durer un certain temps, il importe de bien définir les modalités de cette collaboration sur les plans juridique et organisationnel. Cela permet de couvrir au mieux les risques des exploitations concernées et d'éviter les malentendus.

Sur le plan juridique, la propriété commune sur une chose peut prendre deux formes différentes: celle d'un droit de superficie non distinct et celle d'un droit de superficie distinct et permanent. Diverses dispositions sur la propriété sont convenues dans la constitution d'un droit de superficie.

### Le droit de superficie distinct et permanent

Un terrain peut être grevé d'une servitude de droit de superficie, qui octroie à un tiers le droit de construire et d'exploiter un propre bâtiment sur ce terrain. Comme le propriétaire du terrain (le superficiaire) ne sera pas la même personne que le propriétaire du bâtiment (le superficiaire), les rapports entre les deux doivent être réglés dans un contrat. Selon l'art. 779 CC, l'acte constitutif d'un droit de superficie distinct et permanent doit être passé en la forme authentique pour être valable. L'inscription de la servitude au registre foncier est convenue pour 30 ans au minimum, 99 ans au maximum. Pour que le droit de superficie soit distinct, il doit aussi être cessible. Un droit de superficie distinct et permanent peut être immatriculé au registre foncier en tant que bien-fonds propre. Ce dernier pourra être grevé d'un gage immobilier ou de servitudes. Le superficiaire verse une rente de droit de superficie au superficiaire. Une parcelle à droit de superficie doit être délimitée et mesurée par un géomètre. Si la parcelle se trouve en zone agricole, la distraction doit être approuvée par l'autorité cantonale compétente.

### Le droit de superficie non distinct

S'il n'est pas prévu de droit de superficie distinct et permanent, c.-à-d. si la servitude doit durer 30 ans au plus et que sa cessibilité ne doit pas être garantie, un droit de superficie non distinct peut être établi. Il se différencie du droit de superficie distinct et permanent par le fait qu'il ne nécessite pas la séparation d'un bien-fonds ni l'inscription d'un nouveau bien-fonds au registre foncier. Un droit de superficie non distinct régit le financement conjoint d'un bâtiment sur la propriété foncière d'un tiers (par analogie avec un accord sur un investissement de locataire). Aucune exigence spécifique quant à la forme écrite n'est prévue pour régler un droit de superficie non distinct et celui-ci peut être inscrit au registre foncier comme servitude sur le fonds grevé.

### Société d'exploitation

S'agissant de la jouissance de la chose commune, des accords séparés relatifs à l'exploitation conjointe doivent être passés. On constituera à cet effet une société simple, une société en nom collectif ou une personne morale (société anonyme ou société à responsabilité limitée).

Les propriétaires d'un bâtiment ne sont pas dans tous les cas les seuls utilisateurs du bâtiment. D'autres personnes peuvent participer à l'usage du bâtiment dans le cadre de son exploitation. Ces personnes devront s'acquitter d'une indemnité pour l'utilisation du bâtiment, p. ex. dans une communauté d'exploitation.

À défaut de conventions sur le financement conjoint d'un bâtiment, un droit de superficie non distinct suffit.

## Quelle forme juridique pour la constitution d'une copropriété?

Souvent, des investissements dans des parties d'exploitation ou dans des bâtiments utilisés en commun sont réalisés en lien avec la constitution d'une communauté d'exploitation. Les investisseurs conviennent des apports financiers, de la durée d'utilisation des bâtiments et de la participation à l'amortissement dans un contrat de communauté d'exploitation, conformément aux dispositions sur la société simple (art. 530 ss [CO](#)).

Il peut arriver que la copropriété soit dissoute prématurément ou que les moyens financiers viennent à manquer. D'où l'importance de régler ces éventualités au moment de la constitution de la communauté d'exploitation. Il convient notamment de clarifier d'emblée les rapports de propriété pendant et après l'utilisation collective.

Vu ce qui précède, il est recommandé, en cas d'investissement collectif dans un bâtiment, de convenir par écrit des droits de propriété et des modalités de sortie. Selon les souhaits des intéressés, on décidera de l'établissement d'un droit de superficie non distinct ou d'un droit de superficie distinct et permanent. Pour les bases légales correspondantes, voir: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Autres offres de conseil: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

## Clauses contractuelles concernant le droit de superficie

Un contrat de société doit contenir des clauses sur les points suivants:

- noms et adresses des parties au contrat,
- forme et but du contrat de droit de superficie,
- description du bien-fonds,
- mutation (uniquement si parties de bâtiment existantes),
- octroi du droit de superficie,
- durée du droit de superficie,
- cession,
- rente de droit de superficie,
- retour,
- rapport à l'égard de tiers,
- autres dispositions,
- instance de conciliation,
- annexes.

Un droit de superficie distinct et permanent doit être authentifié par un notaire, puis inscrit au registre foncier.

## Modèles de contrats

Des modèles de contrat sont proposés pour faciliter la rédaction d'un contrat de droit de superficie. Ils ne peuvent cependant jamais être repris tels quels, car chaque situation de départ est différente. Autrement dit: tout contrat doit être élaboré en partant de la situation spécifique des parties au contrat et adapté à leurs réalités et souhaits individuels. Le respect des exigences légales d'une part et d'autre part le souci d'équité et d'adéquation des accords négociés entre les parties en pleine connaissance de leurs effets doivent être les seules balises.

- Un contrat de droit de superficie non distinct ne requiert pas la forme authentique pour être valable. Il prend effet à sa signature par les parties et lorsque d'éventuelles réserves contractuelles (p. ex. décision du canton concernant le permis de construire) sont levées.
- Un contrat de droit de superficie distinct et permanent doit être passé en la forme authentique pour être valable, et ledit droit être inscrit au registre foncier.

## Exemples et modèles de contrat

Pourquoi s'évertuer refaire ce qui a déjà été fait? Pouvoir s'appuyer sur des modèles et exemples de contrat est bien pratique, surtout pour une tâche aussi complexe que l'élaboration d'un contrat de société. Mais attention, un contrat ne doit jamais être signé les yeux fermés, sans examen soigneux et sans adaptation à la propre réalité. Les modèles et exemples de contrat peuvent servir tout au plus de fil rouge et doivent être impérativement re-rédigés en fonction de la situation des associés.

Les services de vulgarisation et les vulgarisateurs souvent sollicités en lien avec la création d'une communauté d'exploitation ont sûrement constitué un répertoire de modèles et de formulaires de contrat constamment mis à jour. On pourra bénéficier de ce travail préparatoire en s'adressant à eux.

- De nombreux services de vulgarisation cantonaux ou bureaux de conseil privés mettent également des modèles de contrat à disposition pour l'élaboration de solutions individuelles.
- On consultera un notaire pour l'authentification des statuts. L'usage diffère d'un canton à un autre: dans certains cantons, on peut s'adresser pour cela à un notaire indépendant, alors que dans d'autres, on doit passer par l'office du registre foncier et ses notaires.

Autres offres de conseil: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

# Investissements collectifs dans des bâtiments / Marche à suivre

## Les neuf étapes d'un investissement collectif dans un bâtiment

### 1. Collecte d'informations

Recueillir les informations écrites ou orales disponibles auprès des services suivants:

- service de vulgarisation agricole cantonal ou privé,
- fiduciaire,
- direction cantonale de l'agriculture,
- plateforme de coopération.

### 2. Discussion entre participants

Les participants discutent entre eux et avec leurs conjoints des principaux objectifs et opportunités d'une éventuelle collaboration. Sur quels points y a-t-il convergence d'idées concernant la stratégie, le plan de production, la répartition des tâches, les responsabilités, le financement/la viabilité financière, le revenu, etc., et sur quels points non? Il vaut la peine de faire appel à un coach pour modérer ces discussions préliminaires importantes.

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

### 3. Examen du projet de construction et choix du site

S'il ressort des discussions préliminaires (étape 2) que les participants s'entendent sur la stratégie à suivre, il se peut que la réalisation de celle-ci nécessite des mesures de construction. Avec l'aide des services cantonaux de l'aménagement du territoire et de vulgarisation, on examinera quelles mesures de construction sont possibles dans les conditions données et quel site est le mieux adapté au projet. Si l'un des participants met son terrain à disposition pour réaliser le projet, on examinera l'opportunité de constituer un droit de superficie distinct et permanent sur ce terrain au profit de tous les participants. À cette fin, on définira la surface en question, qui sera ensuite mesurée et parcellisée par le géomètre et, sur notification de ce dernier, inscrite comme parcelle indépendante au registre foncier. La constitution d'un droit de superficie en zone agricole équivaut à un morcellement, ce pourquoi elle doit être approuvée par le service cantonal de l'agriculture. La demande doit être adressée à l'autorité cantonale compétente.

### 4. Planification de la construction

S'appuyant sur les discussions précédentes, les participants esquissent le projet de construction avec le service de vulgarisation agricole, ainsi qu'avec un architecte ou un planificateur.

### 5. Clarification concernant le financement

Parallèlement à la planification du projet de construction, les participants doivent en clarifier le financement. Combien de fonds propres peut-on investir et quels fonds de tiers peut-on obtenir? Les caisses de crédit agricole soutiennent le financement de bâtiments agricoles collectifs avec des prêts. Dans les zones de montagne et des collines, la Confédération et les cantons allouent des contributions à fonds perdus pour la construction de bâtiments d'exploitation destinés aux animaux consommant du fourrage grossier. Des crédits d'investissement sont en outre octroyés pour l'examen préliminaire, la création, l'encadrement technico-scientifique durant la phase initiale ou le développement de formes de collaboration visant à réduire les frais de production. On trouvera toutes les informations utiles à ce sujet auprès des services compétents: → [Investissements dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#), [suissemelio \(Lien\)](#)

Pour en savoir plus à ce sujet: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Dans le cadre de la clarification du financement, il est impératif d'analyser le projet également du point de vue de sa pérennité et de sa viabilité. Les investissements dans le projet doivent être durables, c.-à-d. être viables dans les futures conditions-cadre économiques, compte tenu de tous les risques. Pour pouvoir bénéficier d'une aide financière, les participants au projet doivent démontrer cette viabilité et faire une évaluation des risques. Les services de vulgarisation agricole offrent soutien, outils et moyens auxiliaires pour calculer et vérifier la viabilité d'un projet.

### 6. Organisation de l'utilisation commune du bâtiment

Comme la construction de n'importe quel bâtiment, celle d'un bâtiment communautaire doit elle aussi être planifiée des points de vue technique et organisationnel. Les participants à l'investissement collectif doivent en outre se mettre au clair sur l'utilisation commune du bâtiment et s'accorder à ce sujet. En règle générale, tous les principes de gestion sont établis pour une utilisation conjointe dans le cadre d'une société simple.

## **7. Dépôt de la demande de permis de construire**

Une fois le projet de construction concrétisé au plan architectural, son financement clarifié et l'utilisation en commun du bâtiment réglée, il reste à soumettre la demande de permis de construire. À cet effet, on remplira les formulaires *ad hoc* en joignant les documents requis. Ce travail peut être délégué au vulgarisateur, au concepteur ou à l'architecte.

## **8. Examen de la demande de permis de construire**

Pour les constructions hors zones à bâtir, l'octroi du permis de construire relève des autorités cantonales. L'autorité cantonale ainsi que la commune examinent la demande ; elles communiquent leur décision positive ou négative aux intéressés par écrit, avec les motifs et les conditions imposées. Un recours peut être introduit contre la décision de l'autorité cantonale (le délai imparti pour recourir et l'adresse de l'autorité de recours figurent dans l'information relative aux voies de droit, qui doit être jointe à la décision).

## **9. Réalisation du projet**

Une fois le permis de construire obtenu et les éventuelles aides à l'investissement approuvées, la construction de l'objet peut démarrer.

## Investissements collectifs dans des bâtiments / Durée

### Durée d'un investissement collectif dans un bâtiment

#### Quelle durée pour un investissement à plusieurs dans un bâtiment ?

La construction à plusieurs d'un bâtiment présente de nombreux avantages. Elle permet notamment de réduire les coûts de construction et d'exploiter le bâtiment de manière plus efficiente. Peut-être aussi qu'elle rend possible un projet de construction qu'un agriculteur n'aurait pu réaliser seul sur son propre terrain et avec ses propres structures. Lorsque plusieurs personnes financent la construction d'un bâtiment, elles sont réputées en être les copropriétaires au sens de l'art. 646 CC. Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part. En règle générale, la jouissance commune de la chose en copropriété est réglée dans un contrat. Les participants doivent convenir notamment de la durée de l'investissement collectif. Ensemble, ils définiront les modalités de la dissolution des rapports à l'expiration du contrat. Il peut arriver que la dissolution intervienne de manière inopinée avant le terme convenu. D'où l'importance de prévoir cette éventualité également dès le lancement du projet d'investissement commun.

#### Réflexions sur la durée contractuelle de l'utilisation à plusieurs d'un bâtiment

Les conditions-cadre légales ne précisent pas de durée minimale ou maximale pour l'utilisation partagée de bâtiments. Les investisseurs peuvent donc en principe en décider à leur convenance, p. ex. dans le cadre d'une communauté d'exploitation. Les échéances et les durées dépendent de la forme juridique choisie. Pour décider de la durée contractuelle optimale, on tiendra compte des éléments suivants:

- En cas de constitution d'un **droit de superficie distinct et permanent** pour la construction d'un bâtiment collectif, la durée contractuelle doit être de 30 ans au minimum et de 99 ans au maximum selon les dispositions légales correspondantes. Il est judicieux de tenir compte de la durée d'amortissement du bâtiment à construire.
- En cas de constitution d'un **droit de superficie non distinct** pour la construction d'un bâtiment collectif, la durée contractuelle **maximale est de 30 ans**.
- L'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment communautaire est subordonnée à un contrat d'utilisation commune du bâtiment pendant 10 ans au moins. Les structures entrepreneuriales de la communauté des exploitants qui fondent l'autorisation doivent elles aussi être disponibles pendant 10 ans au moins.
- D'éventuels crédits d'investissement peuvent également être un critère déterminant pour fixer la durée du contrat. Suivant les termes du crédit d'investissement obtenu, elle peut aller de 10 à 20 ans.
- L'**âge** des associés peut jouer un rôle dans la décision de la durée d'une communauté d'exploitation. Sachant que le droit aux paiements directs expire l'année du 66<sup>e</sup> anniversaire, convenir d'une durée contractuelle plus longue n'est pas forcément judicieux.
- Un **changement de génération**, finalement, peut être un facteur déterminant. La décision d'exploiter un bâtiment au sein d'une communauté donnée est une décision personnelle du chef d'exploitation. Ses successeurs devraient être libres de poursuivre la communauté existante ou d'opter pour une nouvelle orientation.

Pour en savoir plus sur les aspects juridiques d'investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Pour en savoir plus sur les aspects contractuels d'investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Modèles de contrat \(PDF\)](#)

Pour en savoir plus sur les modalités de sortie d'investissements collectifs dans des bâtiments:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Modalités de sortie \(PDF\)](#)

On consultera avec profit un vulgarisateur pour clarifier les questions sur la durée et le règlement des modalités de sortie :

Offres de conseil: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)



# Investissements collectifs dans des bâtiments / Résolution des conflits

## Situations critiques et mesures de prévention

Lorsque des personnes différentes, avec des vécus et des bagages différents, s'associent pour réaliser un but commun, il y aura forcément des confrontations d'opinions, de postures et de caractères différents. Avec une bonne communication, il peut en résulter un partenariat commercial très réussi. Mais des difficultés et des imprévus peuvent survenir, qui bousculent l'équilibre de la relation d'affaires.

Pour que le partenariat puisse se développer malgré des influences externes et internes changeantes et pour maintenir de bonnes relations d'affaires, une culture constructive de la discussion et de la communication est essentielle.

L'expérience a montré que la plupart des situations de conflit potentielles se produisent en lien avec l'utilisation du bâtiment commun. Pour en savoir plus à ce sujet: → [site web: Théorie des conflits \(Lien\)](#)

Il arrive bien sûr aussi que l'investissement lui-même dans le bâtiment donne lieu à des divergences de vues – parce que le financement ne se passe pas comme prévu, ou que les résultats économiques sont inférieurs à ceux calculés dans l'étude de faisabilité, ou encore parce qu'une partie du bâtiment s'avère inadéquate (p. ex. des courants vagabonds rendent la traite difficile).

Pour éviter qu'une situation problématique ne dégénère en conflit, il est important de respecter les règles d'une bonne communication. Le site web «Théorie des conflits» donne divers conseils et instructions sur la manière de gérer de telles situations: → [site web: Théorie des conflits \(Lien\)](#)

Il est conseillé de se faire accompagner par un spécialiste neutre dans de telles situations.

Offres de conseil pour la gestion des conflits concernant des investissements collectifs dans des bâtiments:  
→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

# Investissements collectifs dans des bâtiments / Modalités de sortie

## Motifs légaux pour la dissolution d'une propriété collective

Suivant la situation dans laquelle se trouvent les copropriétaires et leur communauté d'exploitation, la dissolution de la propriété collective peut être planifiée à l'avance ou inattendue, simple ou compliquée, réglée à l'amiable ou de manière litigieuse. Cela dépend beaucoup des raisons qui conduisent à la dissolution.

Les motifs légaux pour la dissolution d'une propriété de plusieurs sur une chose sont décrits à l'art. 650 ss CC. Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger la fin de la propriété et le partage. Il a également le droit d'aliéner sa part, compte tenu des dispositions du droit foncier rural (art. 13 et 49 ss LDFR).

Si un droit de superficie a été constitué pour la construction du bâtiment collectif, il faudra respecter les modalités de dissolution qui y ont été convenues. En règle générale, les réglementations du retour sont définies au moment de la constitution du droit de superficie ; elles spécifient les critères déterminants pour le calcul du montant de l'indemnité de retour.

Il est conseillé de faire appel à un expert neutre, qui soit capable de planifier objectivement l'entier du processus de dissolution. La médiation est une autre possibilité; les partenaires règlent ensemble la dissolution sous la conduite d'un médiateur impartial. Les deux approches ont pour objectif que les partenaires entretiennent les meilleures relations possibles après la dissolution et trouvent de bonnes solutions pour eux-mêmes et leur entreprise.

Offres de conseil sur les CE: → [Investissements collectifs dans des bâtiments / Contacts et adresses \(Lien\)](#)

## Régler la dissolution au moment de la constitution déjà:

L'éventualité d'une dissolution se prévoit dès la constitution d'une copropriété. Pour établir des contrats corrects et adaptés à la situation (p. ex. grands investissements), il est essentiel que les parties concernées comprennent les modalités de la dissolution. Or, dans la pratique, on constate que les associés leur accordent souvent trop peu d'attention.

La définition de la durée d'un investissement collectif dans un bâtiment dépend aussi fortement du choix du régime de la copropriété visée.

Pour en savoir plus sur la durée d'un investissement collectif dans un bâtiment:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Durée \(PDF\)](#)

Pour en savoir plus sur les bases légales d'un investissement collectif dans un bâtiment:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Bases légales \(PDF\)](#)

Pour une liquidation ordinaire de la société, le mieux est de s'en tenir autant que possible aux dispositions légales. On pourra toujours convenir de procéder différemment par la suite si nécessaire et par accord mutuel. Si les associés sont en désaccord au moment de la dissolution, une solution à l'amiable ne sera plus guère possible. D'où l'importance de bien définir les règles au moment de la constitution.

Pour en savoir plus sur les règles contractuelles relatives à la dissolution d'une copropriété et de droits de superficie:

→ [Investissements collectifs dans des bâtiments / Modèles de contrat \(PDF\)](#)