

## Les Droits de Succession en Viticulture

### Introduction

Les aspects du droit et de la fiscalité dans la succession d'une génération à la suivante en viticulture sont d'une grande importance pour le destin personnel de chaque propriétaire-viticole. Les propriétaires qui envisagent de se retirer de la vie active doivent veiller en temps utile à ce que:

- ◆ la gestion de la propriété ne soit pas alourdie dans l'avenir par des obligations financières insupportables;
- ◆ les futurs propriétaires aient le pouvoir et la liberté nécessaire de gérer efficacement la propriété;
- ◆ les héritiers qui ne sont pas disposés à travailler pour la propriété viticole en cause puissent bénéficier d'une part adéquate du patrimoine familial sans trop entraver le potentiel économique de la propriété;
- ◆ les dispositions fiscales concernant la succession soient respectées.

Les charges découlant des obligations à l'égard du fisc et des héritiers ayant quitté la propriété peuvent peser lourdement sur la trésorerie des entreprises viticoles. Elles ne manquent pas d'influencer la compétitivité entre les entreprises. Etant donné que les règles dans cette manière sont différentes d'un pays à l'autre, il convient que l'AIDV s'y intéresse. Dans ce bulletin sont publiés plusieurs articles qui décrivent les différents aspects de la succession des propriétés viticoles d'une génération à la suivante dans six pays viticoles.

Dr. A. Reichardt

Responsable de la publication du Bulletin.

### Passation d'une génération à l'autre dans la viticulture, le transfert progressif d'un domaine

Dr Helmut Frey, Directeur de la Chambre d'agriculture à la retraite (Landwirtschaftsdirektor), Mayence<sup>1</sup>

La passation d'un domaine viticole d'une génération à la suivante, des parents à un fils ou à une fille est, et reste, l'une des principales difficultés pour l'entreprise et pour la famille. C'est non seulement

<sup>1</sup> Helmut Frey, Mainz\*: Mr. Frey a été directeur du Centre d'Etat de formation et de consultation pour l'agriculture et l'art ménager à Mainz et simultanément conseiller spécial pour la succession des exploitations agricoles dans le Land Rheinland-Pfalz.

## Inheritance Rights in Viticulture

### Introduction

Questions relating to the law and taxation as they apply to the bequeathing of vineyards by one generation to the next are of the utmost importance in determining the personal destiny of every vineyard owner. Those vineyard owners intending to retire from working life must ensure, in good time, that:

- ◆ the future management of the estate will not be trammelled by unsustainable financial obligations;
- ◆ the future owners of the property will have the necessary power and freedom to manage the property effectively;
- ◆ those heirs who choose not to devote their working lives to the vineyard in question may still receive a sufficient share of the family inheritance without unduly undermining the economic potential of the property;
- ◆ all tax obligations relating to the inheritance are duly observed.

The expenses incurred as a result of financial obligations to the tax office and to those heirs no longer associated with the property may place a heavy burden on the working capital of vineyards and may affect competitiveness with other such businesses. Given that the legal provisions covering this situation vary in different countries, it is only appropriate that the *International Wine Law Association* should take an active interest in the matter. This bulletin contains several articles describing the different aspects of vineyard inheritance as they apply in six wine producing countries.

Dr. A. Reichardt  
Publishing Editor.

### Change of Generation in Viticulture : The Smooth Transfer of an Estate

Dr Helmut Frey, Retired Director of Agriculture (Landwirtschaftsdirektor),

Mainz.<sup>2</sup>

The handover of a viti-vinicultural estate from one generation to the next, from parent to son or

<sup>2</sup> Helmut Frey, Mainz\*: Herr Frey was longstanding Director of the State Training and Consultation Institute for Agriculture and Homecraft in Mainz and, at the same time, special advisor on the inheritance of farming properties in the Rheinland-Pfalz region.

la capacité de l'entreprise à survivre et à prospérer, mais aussi la satisfaction des personnes qui vivent et qui travaillent dans l'industrie qui dépendent d'une solution convenable à ce problème. Les besoins et les revendications liés à la famille (social), aux contrats (légal), à la gestion de l'entreprise, aux questions financières, aux impôts et aux assurances doivent être pris en compte et adroitement équilibrés pour que soit trouvé le meilleur compromis possible.

### Le transfert 'progressif' d'un domaine

La passation d'un domaine ne constitue pas un changement abrupt qui se produit du jour au lendemain avec le départ à la retraite des parents. Il s'agit plutôt d'un processus graduel qui, en général, s'étend sur des dizaines d'années, avec au départ le choix d'un métier et d'une formation par le successeur du vigneron, et il se termine avec la mort du parent survivant. Pendant cette passation, qui peut prendre des dizaines d'années, certaines périodes sont particulièrement importantes du point de vue des situations sociales, économiques, relatives aux impôts et à l'assurance:

1. la période de formation du successeur du vigneron;
2. l'entrée du successeur dans l'entreprise familiale pour finir sa formation;
3. le mariage du successeur;
4. l'âge de la retraite du donateur du domaine;
5. la mort du donateur du domaine.

Ces différentes étapes doivent être identifiées par des règlements contractuels adéquats. Une multitude de types de contrats différents tendent à ceci: les contrats d'apprentissage, de travail, d'association, de leasing, de transfert, les testaments ou contrats successoraux, les contrats de consultation, pour ne nommer que les plus importants d'entre eux.

### Les principes juridiques légiférant le transfert d'un vignoble

En Rhénanie-Palatinat, la région où se trouve plus de 70% de la surface viticole d'Allemagne, les lois suivantes sont importantes et ont de l'influence sur les accords contractuels de transfert d'un vignoble:

1. *The Civil Code (Bürgerliche Gesetzbuch ou BGB):* qui constitue l'ensemble de la base juridique pour tous les accords contractuels et successoraux de transfert d'un vignoble;

daughter, has been and is still one of the greatest challenges for the business and the family. Not only the business' ability to survive and prosper but also the contentment of those people living and working in the industry depend on the satisfactory solution testamentary contracts and consultancy contracts, to name just a few of the most important ones.

### Legal Principles Governing the Transfer of a Vineyard

In the Rhineland-Palatinate, the region in which over 70% of Germany's viticultural land is located, the following laws are of significance and are influential in the contractual settlement of the transfer of a vineyard:

1. *The Civil Code (Bürgerliche Gesetzbuch or BGB):* which is the comprehensive legal basis for all contractual and inheritance-related settlements of the transfer of a vineyard.

2. *The Regional Statute for the Implementation of the Civil Code (Landesgesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches or AGBGB) of 18 November 1976:*

which contains stipulations regarding the controls on the portion of estate property and certain rights retained by the farmer on handing over his business to his successor - the right to an abode, lodging, benefits or, to be precise, pension payments, etc. - and on determination of the profit value as twenty-five times the annual net profits.

3. *The Statute on Measures for the Improvement of Agricultural Structure and Safeguarding of Agricultural and Commercial Industries (Public Land Bill - Grundstücksverkehrsgesetz or GrdstVG) of 28 July 1961:*

which outlines the following requirements fundamental to the transfer of an estate :

- a) the obligation to obtain official approval for sales involving legal transactions;
- b) the refusal of approval if the sale represents an excessive distribution of land;
- c) the allocation of a business by legal jurisdiction in the event of dispute of an inheritance.

4. *The Regional Statute on Estate Structuring (Landesgesetz über die Hofeordnung or HO - RhPf) in its version of 18 April 1967:*

with the introduction of estate structuring, the legal requirements for an optional right to heirship were also created in the Rhineland-Palatinate. The purpose of this statute was and is, amongst other things, to prevent the fragmentation of agricultural and commercial businesses from blocking the way

2. *Le Statut régional d'application du Code civil (Landesgesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches ou AGBGB) du 18 novembre 1976:*

qui détermine les conditions dans lesquelles le propriétaire qui transmet son entreprise à son successeur peut jouir d'une partie de la propriété et d'autres droits (droit au logement, à une habitation, à des bénéfices ou, plus précisément, le versement d'une pension, etc.) et l'évaluation de la valeur des bénéfices à vingt-cinq fois les bénéfices annuels nets.

3. *Le Statut des mesures pour l'amélioration de la structure agricole et la conservation des industries agricoles et commerciales (Public Land Bill - Grundstücksverkehrsgesetz ou GrdstVG) du 28 juillet 1961:*

- a) qui souligne les obligations suivantes fondamentales au transfert d'un domaine;
- b) l'obligation d'obtenir un accord officiel pour les ventes qui nécessitent des transactions juridiques;
- c) le refus d'approbation si la vente conduit à un morcellement excessif de la terre;
- d) la désignation d'un administrateur judiciaire si un litige concernant la succession intervient.

4. *Le Statut régional de la structure d'un domaine (Landesgesetz über die Höfeordnung ou HO-RhPf) dans sa version du 18 avril 1967:*

en même temps que l'établissement de la structure d'un domaine, on a établi les conditions juridiques du droit optionnel à la succession en Rhénanie-Palatinat. L'objectif de ce statut était et reste, entre autres choses, d'éviter que le morcellement d'exploitations agricoles et commerciales entrave une succession ou une vente et de promouvoir ainsi une passation complète de domaines agricoles.

Ces statuts offrent un cadre suffisamment large pour qu'on puisse établir des contrats de transfert ou autres nécessaires au transfert d'un domaine qui préserve l'entreprise et les relations familiales.

#### Le transfert 'complet' d'un domaine

Le transfert des actifs d'une société de la part du donateur d'une exploitation au profit du donataire est certainement le point crucial de la passation progressive d'un domaine. Comme la passation s'échelonne tout au long de la vie du précédent propriétaire plutôt qu'au moment de sa mort ou par héritage, on la qualifie aussi de '*succession anticipée*'. De plus, il est nécessaire pour la pérennité des entreprises viticoles qui peuvent se développer, que les actifs de l'entreprise puissent être transmis au successeur. Si ceci s'applique, on est dans le cas

of a succession or sale and to promote the complete handover of agricultural estates.

Within the framework of these statutes there is sufficient scope for tailoring the contracts of transfer and the other types of contracts required in the transference of an estate to suit individual business and family relationships.

#### The 'Complete' Transference of an Estate

The transfer of the assets of a company from the grantor of a farm to the grantee is certainly the crucial step in the declivitous transfer of an estate. As the handover of the estate takes place within the lifetime of the previous owner rather than simply in the event of his/her death or through inheritance, it is also classed as '*anticipated succession*'. In addition, the preservation of viti-vinicultural businesses capable of prospering also requires all assets pertaining to the business to be transferred to the vineyard successor. If this applies, it is a case of '*complete transference of an estate*', which should be the norm, as indeed in most cases it is.

#### The Point of Transference

In accordance with the *Statute on Farmers' Pensions (Gesetz über die Alterssicherung der Landwirte or ALG)*, the sale of the concern (business) is the prerequisite for entitlement to benefits as regards the farmer's pension. Hence, in the majority of cases, the handover of the estate occurs when the parents or the grantor enters into retirement. However, leasing is also classed as the selling of the concern. For this reason, it is becoming increasingly common for parents not to hand the business over to their successor when they reach pensionable age; instead they simply lease it in the first instance. As a rule, this is not only unsatisfactory, but in itself unreasonable for the estate successor and his/her family.

The marital partner of the estate successor, in most cases the wife, has a right to know when and on what terms the business, as the basis of her family's livelihood, will be transferred and what burdens may be expected in the future through the farmer's entitlement to retain a proportion of farm property and certain rights on handing over to his successor and through settlement of the inheritance.

Hence, settlement of the handover of the estate should take place as early as the marriage of the farm successor. Understandably, however, this cannot mean that ownership of the business will already be transferred at a time at which the people

d'un 'transfert complet d'un domaine', ce qui devrait être la norme, et qui est vrai dans la plupart des cas.

### Le moment du transfert

Selon le Régime des pensions agricoles (Gesetz über die Alterssicherung der Landwirte ou ALG), la vente d'une affaire (entreprise) est indispensable pour que l'agriculteur puisse toucher sa pension. Ainsi, dans la majorité des cas, la passation d'un domaine a lieu quand les parents ou le donateur prend sa retraite. Cependant, la location peut être aussi considérée comme un acte de vente. C'est pourquoi, il arrive de plus en plus que les parents ne passent pas leur entreprise à leur successeur quand ils ont l'âge de la retraite, mais qu'ils la laissent simplement en location, dans un premier temps. En général, non seulement cette solution n'est pas satisfaisante, mais elle est aussi absurde pour le successeur du domaine et sa famille.

Le conjoint marié du successeur d'un domaine, dans la plupart des cas la femme, a le droit de savoir quand et dans quelles conditions l'entreprise, qui constitue la source de revenus de la famille, sera transférée et quelles charges peuvent résulter par la suite, du droit de l'agriculteur à conserver une partie de la propriété agricole et de certains de ses droits après la passation au successeur et en vertu de l'accord successoral.

Ainsi, l'accord de passation d'un domaine devrait avoir lieu dès le mariage du successeur de l'exploitation. Il est cependant compréhensible que cela ne peut vouloir dire que la propriété de l'entreprise puisse être déjà transférée alors que les futurs donateurs n'ont que 50 ou 55 ans et sont encore loin de l'âge de la retraite. Si on a réglé les questions de la passation de propriété, les arrangements prévus pour le vieillesse ainsi que les questions successorales, alors le moment du transfert peut être remis à plus tard, parfois même après le départ à la retraite. On appelle alors cela un 'contrat de transfert avec transfert remis à plus tard'.

### Le contrat de transfert, une solution compromissoire

Le problème fondamental de la passation d'une exploitation agricole et de l'élaboration du contrat de transfert, c'est qu'il fait participer trois personnes ou groupes de personnes aux intérêts et aux attentes très différents:

1. les personnes qui 'transfèrent leur bien' (donateurs) espèrent recevoir une rente la plus élevée possible, conserver leur niveau de vie

who will be surrendering their estate in the future will only be 50 or 55 years old and still some way off retirement. If the handover of the estate is settled and final agreements are reached over provision for old age and settlement of inheritance, the point of transference may be postponed without further ado, sometimes even beyond the start of retirement. This is then termed as a 'contract of transfer with a postponed point of transference'.

### The Contract of Transfer - a Compromise Solution

The fundamental problem in the handover of a farm and in the drawing-up of the contract of transfer is that three people or groups of people with very different interests and expectations are involved:

1. the people handing over the estate (grantors) will expect to receive the best possible old-age pension, the retention of their present standard of living and the preservation of their personal dignity and independence.
2. the person taking over the farm (grantor) will want the least possible burden resulting from the farmer's entitlement to retain a portion of estate property, certain rights on handing over to his successor and from settlement of inheritance.
3. the retreating heirs will be looking at the high investments of the parental business and will expect a correspondingly high settlement of their claim to the inheritance.

The objective is a conciliatory settlement in order to maintain good interpersonal relations between all concerned. This demands a great deal of understanding and willingness to compromise on all sides and it usually only succeeds through clarification of reciprocal entitlements at an early stage in order to prevent false expectations.

### The Old-Age Pension of the Estate Grantor - the retiring Farmer's entitlement to retain a proportion of the farm property and certain other rights on handing over to his/her Successor

This is one of the two focal points of the contract of transfer. The objective is the preservation of the personal, economic and financial independence of the grantor and the protection of his/her standard of living at retirement. A whole series of contractual agreements are required for this:

actuel et préserver leur dignité personnelle et leur indépendance;

2. la 'personne qui reprend l'exploitation' (le donataire) veut avoir le moins de charges possible qui résulteraient de ses obligations vis-à-vis du droit de l'exploitant de garder une partie de la propriété et certains droits liés à la passation à son successeur et des arrangements successoraux;
3. Les 'héritiers renonciateurs' regarderont l'importance des investissements dans l'entreprise parentale et attendront un règlement équivalent à leurs droits successoraux.

On va essayer d'arriver à un arrangement négocié de façon à maintenir de bonnes relations interpersonnelles entre toutes les personnes concernées. Cela demande beaucoup de compréhension et de bonne volonté de la part de toutes les parties et on y arrive seulement par la clarification des droits réciproques de façon précoce pour éviter les déconvenues.

**La rente versée au donateur d'un domaine, le droit de l'exploitant retraité à garder une partie du domaine et certains autres droits liés à la passation**

Il s'agit d'un des deux principaux points du contrat de transfert. L'objectif est de garantir l'indépendance personnelle, économique et financière du donateur et de préserver son niveau de vie actuel. Toute une série d'accords contractuels est donc nécessaire:

1. un élément de presque tous les contrats de transfert est le droit consenti au donateur 'à un logement pendant toute sa vie', qui lui garantit l'usage d'une partie déterminée des locaux d'habitation du domaine. C'est un 'droit strictement personnel', c'est-à-dire que seuls peuvent en jouir les exploitants à la retraite, légitimes bénéficiaires. Ce droit au logement ne peut ni être transféré à une tierce partie, comme c'est le cas pour l'usufruit, ni loué;
2. en relation avec le droit au logement, le donataire d'un domaine est généralement obligé de couvrir les frais d'électricité, d'eau et de chauffage ainsi que l'entretien des murs de l'habitation du donateur;
3. en général, le donataire et le donateur retraité qui a le droit de résider dans l'exploitation agricole ont deux logements séparés. Ainsi aujourd'hui, l'arrangement autrefois répandu de

1. An element of almost all contracts of transfer is the grantor's 'lifelong right to an abode', conferring him the right to a particular part of the estate's residential buildings. This is a 'limited personal power', i.e. it may only be used by legitimate retiring farmers possessing the relevant rights. The dwelling may neither be left to a third party, as in usufruct rights, nor let.

2. In connection with the right to an abode, the grantee of the estate is usually obliged to cover the costs of lighting, water and heating as well as the structural maintenance of the grantor's retirement dwelling.

3. As a rule, the grantee and the retired grantor, who has the right to remain resident at the farm, keep two separate households. Thus, nowadays, the previously common arrangement of 'free meals at the communal table' is no longer sought. In the same way 'Payments in kind' in the viticultural business are limited, at best, to free access to several hundred bottles of wine, at the discretion of the retired farmer.

4. One obvious risk in completion of the contract of transfer is the possibility that the grantor, i.e. the retired farmer, might require care in old age. Thus, one should be advised against the arrangement of 'free care in old age and ill health' which was formerly commonly agreed. Retired farmers should make provisions and have financial reserves or investments at their disposal that will enable them to subsidise the cost of care or to be able to finance amply the cost of accommodation in an old people's home or nursing home.

5. If financial reserves are not available when the estate is handed over, the 'reservation of proprietary rights' to individual plots of land (building plots, farmland or other areas which do not have any effect on the business) may be taken into consideration. In such cases, one should pay close attention to the providence of such extractions in relation to tax affairs.

6. From the outset, the old-age pension safeguarded by the Farmers' Pension Scheme was not intended as complete support for farmers in retirement, but was based on the assumption that a substantial share of provision for old age would be covered by the farming business itself. With the exception of the right to an abode, the defrayment of costs, etc., the payment of a contractually protected 'cash annuity' as a so-called 'permanent burden' counts towards this. Admittedly, the size of this cash annuity should be oriented toward the

'repas gratuits à la table commune' n'est plus accepté. Les 'paiements en nature' dans l'entreprise viticole sont aussi limités, au mieux, à l'usage gratuit de quelques centaines de bouteilles de vin à la discrétion de l'exploitant retraité;

4. le risque évident dans l'exécution d'un contrat de transfert, c'est la possibilité que le donateur, c'est-à-dire l'exploitant retraité, ait besoin de soins à la fin de sa vie. C'est pourquoi, on doit éviter l'arrangement de 'soins gratuits pendant la vieillesse et en cas de mauvaise santé', souvent accepté autrefois. Il faut que les exploitants retraités aient pris leurs dispositions et constitué des réserves ou des investissements qui leur permettront de couvrir les frais de santé ou d'admission dans une maison de retraite ou de convalescence;
5. s'il n'y a pas de réserves financières disponibles au moment de la passation de la propriété, la 'réserve des droits de propriété' des parcelles individuelles de terres (terrains à bâtir, surface cultivable ou autres qui ne sont pas nécessaires à l'entreprise) peut être prise en considération. Dans de tels cas, il faut faire très attention à l'impact de tels retraits sur l'imposition.
6. dès l'origine, la rente garantie par le fonds de pension de l'exploitant n'était pas prévue pour subvenir totalement à ses besoins à sa retraite, mais elle était basée sur l'idée qu'une partie importante des dispositions en prévision de la retraite serait couverte par l'exploitation agricole. A l'exception du droit au logement, du défraiement des coûts, etc., le paiement d'une 'annuité de rente' protégée contractuellement et appelée 'charges permanentes', tend à cela. On admet que le montant des annuités de rente devraient correspondre au niveau de vie de la personne qui a laissé son domaine, mais il faut aussi tenir compte de la capacité financière du donataire et de sa famille. Ce fonds peut servir non seulement à subvenir aux besoins vitaux de l'exploitant retraité, mais il peut aussi contribuer à la constitution de réserves financières manquantes en prévision des frais de santé à venir. En général, des annuités de rente de l'ordre de 300-400 DM par mois peuvent être considérées comme un minimum. Des paiements additionnels sous formes de salaires ou notes d'honoraires sont seulement possibles pour un temps limité et ne doivent pas faire partie des dispositions prévues pour la vieillesse par le contrat de transfert.

standard of living of the person who has surrendered the estate, but it must also take into account the financial resilience of the grantee and his family. In addition to the retiring farmer's basic living requirements, it can also help towards the augmentation of lacking financial reserves in view of the future risk of the need for care. As a general rule, cash annuities of the order of DM300-400 per month may be regarded as a minimum requirement. Additional payments in the form of wages or consultancy fees are only possible for a limited time and should not be included in the provision for old age as regulated in the contract of transfer.

### The Compensation of Retreating Heirs

Children are legal heirs (§1924 of the Civil Code [BGB]) and have a claim to their parents' wealth if it stands to be distributed. This applies for the handover of an estate both during the lifetime of the farmer and in the event of his/her death or through inheritance. In accordance with §2303 of the Civil Code [BGB], children have a claim to a legitimate portion of half of their legal share of the inheritance at the very least. In the event of three children being involved, the claim to inheritance would stand at a third, their legitimate claim being one sixth of the parental wealth or estate. As a rule, the brothers and sisters of the grantor of the estate, i.e. the retreating heirs, will not accept their legitimate portion if a long-lasting disruption of interpersonal relations with their parents and the estate successor is to be avoided. Yet how can the retreating heirs' demands for compensation be met without jeopardising the business' existence?

The solution to this problem lies in establishing the value of the viticultural assets which are to be transferred in the handover of the estate. This valuation must be oriented towards the profitability of the business. Thus, the basis of the inheritance settlement is also the 'profit value' fixed in §2049 of the Civil Code [BGB]. It is fixed according to the net profits which the business (referred to as the 'country estate' in the Civil Code [BGB]) may yield a long time after its present economic determination when managed in accordance with the regulations. The net profits result from the deduction of expenditure, which, in a family business, also includes the wage entitlements of non-paid family workers, from the gross return (company profits). In accordance with §24 of the *Regional Statute for Implementation of the Civil Code [AGBGB]*, in the Rhineland-Palatinate the profit value is considered to be 25 times the net profit. In practice, the profit value constitutes an investment

## La Compensation des héritiers 'renonciateurs'

Les enfants sont les héritiers légaux (§1924 du Code civil, BGB) et ont un droit sur la richesse de leurs parents si elle doit être distribuée. Ceci s'applique à la passation d'un domaine tant du vivant de l'exploitant que dans le cas de sa mort ou par héritage. Selon le §2303 du Code civil (BGB), les enfants ont droit à une partie légitime qui représente la moitié de leur part légale de la succession au moins. Dans le cas où trois enfants sont impliqués, le droit à l'héritage équivaut au tiers, leur droit légitime étant d'un sixième de la richesse ou du domaine des parents. En général, les frères et les soeurs du donateur, c'est-à-dire les héritiers renonciateurs, n'accepteront pas leur part légitime si une longue interruption des relations interpersonnelles avec les parents et le successeur du domaine doit être évitée. Cependant comment les exigences d'indemnisation des héritiers renonciateurs peuvent-elles être satisfaites sans que cela mette en péril l'existence de l'entreprise?

Pour trouver une solution à ce problème, il faut déterminer la valeur des actifs viticoles qui doivent être transférés au cours de la passation du domaine. Cette évaluation doit être orientée vers la rentabilité de l'entreprise. Ainsi, la base du règlement successoral est aussi la 'valeur de bénéfice' fixée par le §2049 du Code civil (BGB). Elle est fixée en fonction des bénéfices nets que l'entreprise [dénommée 'domaine agricole' dans le Code civil (BGB)] peut produire longtemps après son évaluation économique actuelle, si elle est gérée conformément aux réglementations. On obtient les bénéfices nets après déduction des dépenses qui, dans une entreprise familiale, comprennent aussi les rémunérations des travailleurs familiaux non salariés, des revenus bruts (bénéfices de la société). Selon le §24 du Statut régional d'application du Code civil (AGBGB), la valeur de bénéfice est évaluée à vingt-cinq fois le bénéfice net en Rhénanie-Palatinat. En pratique, la valeur de bénéfice constitue un investissement qui, avec un taux d'intérêt de 4%, rapporte chaque année le même intérêt qu'une entreprise peut avoir avec une gestion rigoureuse sur une longue période. L'évaluation des bénéfices nets et de la valeur de bénéfice est difficile et demande à la fois des compétences et beaucoup d'années d'expérience. Cela s'applique aussi à l'évaluation et l'inventaire des valeurs, qui seront ajoutées ou déduites au cours de l'évaluation des compensations dues aux héritiers renonciateurs, telles que les obligations, les avances d'hoiries, les charges liées au droit de l'exploitant de garder une partie de l'exploitation et certains autres droits ou allocations salariales. On trouvera le

which, with an interest rate of 4%, earns the same amount of interest each year as the business may obtain by careful management over a long period of time. The determination of net profits and profit value is difficult and requires both expertise and many years of experience. The same applies to the valuation and the assessment of values, which will be charged for or deducted during the determination of retreating heirs' entitlements to compensation, such as obligations, advance concessions, the burdens created by grantors retaining a portion of the farm property and certain other rights and wage entitlements. The course of proceedings may be found in the example depicted in *Summary 1*.

### Summary 1 (see annexe 1, page 45)

As the net profits are to be regarded as interest on the total capital (assets) required for operation of the business, the profit value includes not only the value of the land and the investment value of the vineyards (long-term cultivation), but also the value of the domestic buildings, machinery, cellar equipment, supplies or wine stocks (in the context of what is required for business!) and financial investments proportionately. Considerable powers of persuasion are often required to make this clear and comprehensible to the retreating heirs.

The grantee undoubtedly has a financial advantage over his brothers and sisters if one makes a comparison between profit value and market value, as is the case in *Summary 2*.

### Summary 2 (see annexe 2, page 46)

If the company assets are to serve as the basis for the company's existence, the profit value is decisive and the market value is at best only a hypothesis. But, what happens if the person who takes over the estate abandons his career and business or sells part of the assets which he took over for more than the profit value? For this reason, the compensation of retreating heirs requires further agreement in order to avoid any injustice.

## The Speculation Clause, Back Settlement and Reversional Transfer

A 'speculation clause' may be described as an agreement in the contract of transfer which specifies that the retreating heirs will be entitled to a share if part of the assets taken over are sold by the grantee of the estate at a price which exceeds the profit value. It obliges the grantee of the estate to share any additional proceeds with his brothers and sisters. The entitlement to a share, whether 20%,

déroulement de la démarche dans l'exemple du *tableau récapitulatif 1*.

Tableau récapitulatif 1 (voir annexe 1, page 43)

Comme les bénéfices nets doivent être considérés comme un intérêt sur le capital total (actifs) nécessaire à l'activité de l'entreprise, la valeur de bénéfice comprendra non seulement la valeur de la terre et la valeur d'investissement des vignobles (culture à long terme), mais aussi la valeur des bâtiments d'habitation, des machines-outils, de l'équipement de la cave, des réserves ou des stocks de vin (dans le cadre de ce qui est nécessaire à l'entreprise) et les investissements financiers proportionnellement. Il faut parfois un pouvoir de persuasion considérable pour que les héritiers renonciateurs comprennent clairement tout ceci.

Le donataire a indubitablement un avantage financier sur ses frères et soeurs si l'on fait la comparaison entre la valeur de bénéfice et la valeur marchande, comme le montre le *tableau récapitulatif n° 2*.

Tableau récapitulatif 2 (voir annexe 2, page 44)

Si les actifs de l'entreprise doivent servir de base à l'existence de l'activité, la valeur de bénéfice prévaut et la valeur de marché ne sert au mieux que d'hypothèse. Mais qu'arrive-t-il si le repreneur abandonne son métier et son activité ou vend une part des actifs qu'il a repris à un prix supérieur à la valeur de bénéfice? Pour ce cas là, il est nécessaire de prévoir un accord supplémentaire qui prévoira la compensation des héritiers renonciateurs, afin d'éviter toute injustice.

**La clause de spéculation, l'arrangement rétro-actif et la pension de reversion**

Une '*clause de spéculation*' peut être décrite comme un arrangement dans le contrat de transfert qui spécifie que les héritiers renonciateurs auront droit à une part si une partie des actifs repris sont vendus par le donataire du domaine à un prix supérieur à la valeur de bénéfice. Ceci oblige le donataire du domaine à partager tout excédent avec ses frères et soeurs. Ce droit à une part, de 20%, 25% ou 30%, l'option d'acheter de la terre de remplacement ou d'utiliser les bénéfices d'une vente pour rembourser une dette, etc. doivent être précisés en détail. En général, la clause de spéculation est limitée à une période de 15 ans à partir de la passation du domaine. Après ce délai, le bénéfice financier du repreneur ne peut être justifié s'il change de métier et ne poursuit pas son entreprise après la passation.

25% or 30%, the option to purchase replacement land or to use the proceeds from the sale to repay debts, etc. must be settled in precise detail. As a general rule, the speculation clause is restricted to a period of 15 years from the handover of the estate. After this time, the financial benefit of the person who took over the estate may then no longer be justified if he/she changes profession and does not continue the business after taking over the estate. Even if it initially only results in the leasing of the business or the land pertaining to the business, it is foreseeable, in the majority of cases, that the business would be relinquished. On this premiss, a '*back settlement*' for the retreating heirs, in terms of belatedly putting them on an equal footing with the grantee of the estate, seems perfectly legitimate. This '*back settlement*', which it is not usually possible to disburse by financial means, could also take the form of a transfer of land. The contractual formulation of such a back settlement is difficult. The childlessness of the grantee of the estate is a sensitive problem during the process of completion of the contracts and in the subsequent takeover of the estate. In the event of the death of the grantee of the estate, it may be agreed that the estate be '*transferred back*' to the original grantor or devolved upon the retreating heirs in order to prevent the agricultural assets of the grantor of the estate from '*being passed into unknown hands*' via the surviving spouse. However, this calls for appropriate protection of the grantee's surviving partner by means of the right to an abode, the right of usufruct, life assurance and so on.

### In Conclusion

The settlement of the transfer of an estate and, in particular, the settlement of the handover itself is a determining factor in the continuation of any business and its ability to survive. Within this settlement, the diverse interests of those involved, i.e. the grantor, the grantee and the retreating heirs, must be taken into consideration and must be concordant with each other. Ultimately, any contractual settlement which contributes to the preservation of positive and understanding interpersonal relations is right and proper. The legal requirements are merely structural conditions and afford adequate scope for tailoring to suit individual needs.

Dr. Helmut Frey  
Retired Director of Agriculture, Mainz.

Même si cela se traduit au départ par la location de l'entreprise ou de la terre afférente, il est prévisible, dans la majorité des cas, que l'entreprise sera abandonnée. Dans ce cas, un *'arrangement rétroactif'* pour les héritiers renonciateurs, qui les met tardivement sur un pied d'égalité avec le donataire, semble parfaitement légitime. Cet *'arrangement rétroactif'*, qu'il n'est généralement pas possible de payer financièrement, peut prendre la forme d'un transfert de terre. La formulation contractuelle d'un tel arrangement rétroactif est difficile. Si le donataire n'a pas d'enfants, cela pose un problème épineux dans l'exécution des contrats et dans la reprise subséquente du domaine. Dans le cas de la mort du donataire d'une propriété, on peut convenir que le domaine soit *'rendu'* au donateur original ou dévolu aux héritiers renonciateurs de façon à éviter que les actifs agricoles du donateur de la propriété *'passent dans des mains étrangères'* par la femme survivante. Cependant, il est nécessaire de veiller à la protection appropriée du conjoint survivant du donataire au moyen du droit au logement, à l'usufruit, à l'assurance vie, etc.

### Conclusion

Le règlement du transfert d'un domaine et, en particulier, le règlement de passation même, est un facteur déterminant pour la pérennité et la survie d'une entreprise. Dans le cadre de cet accord, les différents intérêts des parties concernées, c'est-à-dire le donateur, le donataire et les héritiers renonciateurs, doivent être pris en compte et doivent être compatibles entre eux. Finalement, tout accord contractuel qui préserve de bonnes relations personnelles et une compréhension mutuelle est juste et adéquat. Les nécessités juridiques sont simplement des conditions structurelles qui offrent un cadre adéquat dans lequel les besoins individuels sont pris en compte.

Dr H. Frey  
Directeur de la Chambre d'agriculture  
à la retraite, Mayence.