



Le droit foncier rural

Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991

Edition du Secrétariat de l'Union Suisse des Paysans

Brugg, 2007

Complément du commentaire sur:

- la révision partielle du 26 juin 1998, rédigé par Manuel Müller, notaire, Matten b. Interlaken et Dr Christina Schmid-Tschirren, avocate, Berne
- les modifications du 20 juin 2003, 3 octobre 2003 et 18 juin 2004, rédigé par l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier, Berne
- les modifications du 20 décembre 2006
- les modifications du 5 octobre 2007

Table des matières

Remarques préalables sur la révision partielle du 26 juin 1998.....	3
Remarques préalables sur des modifications du 20 juin 2003, 3 octobre 2003 et 18 juin 2004	3
Remarques préalables sur des modifications du 5 octobre 2007	4
Art. 2 Champ d'application général.....	5
Art. 5 Droit cantonal réservé.....	6
Art. 7 Entreprise agricole; en général	7
Art. 8 Entreprises agricoles; cas particuliers	10
Art. 9 Exploitant à titre personnel.....	11
Art. 10 Valeur de rendement	12
Art. 10a Partenariat enregistré	14
Art. 16 Partage de l'entreprise.....	14
Art. 22 Caducité du droit à l'attribution.....	14
Art. 26 Concours avec un droit successoral à l'attribution.....	15
Art. 29 Aliénation	15
Art. 37 Valeur d'imputation	16
Art. 47 Objet.....	18
Art. 48 Renonciation au droit de préemption.....	19
Art. 50 Caducité du droit de préemption.....	20
Art. 58 Interdiction de partage matériel et de morcellement.....	20
Art. 60 Autorisations exceptionnelles.....	21
Art. 62 Exceptions	26
Art. 63 Motifs de refus	27
Art. 64 Exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel.....	29
Art. 66 Prix d'acquisition surfait	31
Art. 68 Prix licite lors de la réalisation forcée.....	31
Art. 73 Charge maximale.....	32
Art. 75 Exceptions au régime de la charge maximale	32
Art. 82	33
Art. 87 Estimation de la valeur de rendement	33
Art. 88	34
Art. 89 Recours au Tribunal fédéral.....	35
Art. 90 Compétence des cantons	35
Art. 91 Compétence de la Confédération	35
Art. 95a Dispositions transitoires relatives à la modification du 20 juin 2003.....	36
Art. 95b Disposition transitoire relative à la modification du 5 octobre 2007	36

Remarques préalables sur la révision partielle du 26 juin 1998

L'Assemblée fédérale a modifié le 26 juin 1998 la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) ainsi que la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA). Pour l'essentiel, les propositions de modifications figuraient dans la partie III du message du Conseil fédéral du 26 juin 1996 sur la réforme de la politique agricole (politique agricole 2002; FF 1996 IV 1 ss.); en outre, le Parlement a décidé d'autres assouplissements. Le délai référendaire a expiré le 15 octobre 1998 sans avoir été utilisé. Les modifications sont entrées en vigueur le 1er janvier 1999 (RO 1998 3009 et 3012).

La révision partielle de la LDFR et de la LBFA se situe dans le contexte de la réforme de la politique agricole dont le but est d'atteindre une agriculture productive orientée vers une exploitation durable du sol ainsi qu'une amélioration de la compétitivité.

Pour encourager et appuyer ces objectifs, les modifications apportées ont pour objectif d'assouplir les mesures de politique structurelle, telles que l'interdiction de partage matériel et le régime de l'autorisation de l'affermage par parcelles, prévues dans ces deux lois, afin de maintenir l'entreprise agricole en tant qu'unité économique.

Les modifications du 26 juin 1998 de la LDFR concernent le Titre 1er, chapitre 2 ("définitions"), et le Titre troisième, chapitre premier ("partage matériel des entreprises agricoles et morcellement des immeubles agricoles"), ainsi que le chapitre 2 ("acquisition des entreprises et des immeubles agricoles"). Ces nouveautés concernent avant tout les autorités cantonales compétentes en matière d'autorisation de la LDFR, les offices de poursuite et faillite ainsi que les tribunaux civils (et non pas les offices du registre foncier qui sont dépendants d'autres dispositions de la LDFR, tel que l'art. 59 LDFR).

Remarques préalables sur des modifications du 20 juin 2003, 3 octobre 2003 et 18 juin 2004

Le 20 juin 2003, le Parlement a modifié la LDFR, la LBFA et le Code civil suisse. L'entrée en vigueur a été fixée au 1er janvier 2004 (RO 2003 4121 ss).

L'Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier a rédigé les explications. Il est à remarquer que, pour l'essentiel, ces explications proviennent du Message du Conseil fédéral du 29 mai 2002 concernant l'évolution future de la politique agricole (Politique agricole 2007; FF 2002 4395, spécialement 4611).

Il convient en outre de signaler une modification de la LDFR induite par l'adoption par les Chambres fédérales, le 3 octobre 2003, de la loi sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine (Loi sur la fusion, Lfus; texte soumis au référendum in FF 2003 6131). L'article 62, lettre g, prévoira comme exception supplémentaire à l'obligation d'autorisation l'acquisition faite lors du transfert de la propriété par

fusion ou scission en vertu de la loi sur la fusion, si les actifs du sujet transférant ou du sujet reprenant ne consistent pas principalement en une entreprise agricole ou en des immeubles agricoles. Cette modification est en vigueur depuis le 1er juillet 2004.

Le loi fédérale du 18 juin 2004 sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe a pour conséquence que les partenaires enregistrés seront traités comme les conjoints en matière de droit foncier rural, en particulier en ce qui concerne la protection (art. 40, al. 3, LDFR) du logement commun (cf. le Message du Conseil fédéral du 29 novembre 2002 relatif à la loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe, FF 2003 1192).

Remarques préalables sur des modifications du 5 octobre 2007

Le 5 octobre 2007, le Parlement a modifié la LDFR. L'entrée en vigueur a été fixée au 1er septembre 2008 (RO 2008 3585 ss).

Il est à remarquer que, pour l'essentiel, ces explications proviennent du Message du Conseil fédéral du 17 Mai 2006 concernant l'évolution future de la politique agricole (Politique agricole 2011; FF 2006 6027, spécialement 6174 ss). Texte modifié par la USP.

Cette révision partielle donne ainsi l'occasion de compléter le commentaire sur la LDFR, et ce, de la manière suivante:

Tout d'abord, le libellé de chaque article concerné par une modification (imprimée en italique) est rappelé; puis chaque modification est commentée.

Art. 2 Champ d'application général

¹ La présente loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole:

- a. qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, et***
- b. dont l'utilisation agricole est licite.***

² La loi s'applique en outre:

- a. aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole;***
- b. aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole;***
- c. aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation;***
- d. aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole.***

³ La loi ne s'applique pas aux immeubles de moins de 15 ares pour les vignes, ou de moins de 25 ares pour les autres terrains, qui ne font pas partie d'une entreprise agricole.

al. 1 et 3
modification du
20 juin 2003

La LDFR s'applique en principe – il y a des exceptions – aux entreprises et immeubles agricoles situés en dehors de la zone à bâtir, c'est-à-dire dans une zone non constructible. La référence directe, prévue à l'alinéa 1, lettre a, à l'article 15 LAT met en évidence que seule la définition du terme "zone à bâtir" donnée dans cette disposition du droit fédéral est déterminante. Le modèle fondé sur la production étant remplacé par celui fondé sur les produits en vertu de l'article 1 LAgr, les exploitations agricoles totalement ou partiellement indépendantes du sol tombent en principe sous le coup de la LDFR. Les régions de la zone agricole qui, lors d'une procédure de planification cantonale, ont été délimitées pour la construction de bâtiments et d'installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne (garde intensive d'animaux et cultures hors-sol; article 16a, al. 3, LAT) sont ainsi considérées comme des zones non constructibles régies par la LDFR. Comme jusqu'à présent, les zones protégées et les zones dites d'extension des constructions ne sont pas non plus considérées comme zones à bâtir

au sens de l'article 15 LAT; la LDFR s'applique à ces zones si l'exploitation agricole y est admise.

En vertu de l'article 2, alinéa 1, lettre a, LBFA, cette loi ne s'applique pas aux vignes de moins de 15 ares. L'article 2, alinéa 3, LDFR, lui, exclut du champ d'application de la loi les vignes de moins de 10 ares qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (cf. cependant art. 3, al. 4, LDFR). Par souci de coordination entre les lois, il a été décidé de fixer la même surface pour les petits immeubles viticoles dans la LDFR et dans la LBFA. Les vignes de moins de 15 ares sont donc désormais considérées comme petits immeubles exclus du champ d'application de la loi dans la LDFR comme dans la LBFA.

Dans le cadre de cette révision, l'adaptation parallèle pour les vignes de l'article 58, alinéa 2, relatif à l'interdiction de morcellement a été omise. Cette lacune sera corrigée, au niveau fédéral, dès que possible. Conformément à la deuxième phrase de l'article 58, alinéa 2, les législations cantonales peuvent cependant prévoir, en ce qui concerne l'interdiction de morcellement, des surfaces minimales plus élevées. Afin d'éviter des difficultés d'exécution résultant de la non correspondance entre ces deux dispositions, il est conseillé aux cantons qui en ont la possibilité de faire usage de cette compétence et de relever la surface minimale de morcellement des vignes à 15 ares.

Art. 5 Droit cantonal réservé

Les cantons peuvent:

- a. ***soumettre aux dispositions sur les entreprises agricoles les entreprises agricoles qui ne remplissent pas les conditions de l'art. 7 relatives à l'unité de main-d'œuvre standard; la taille minimale de l'entreprise doit être fixée en une fraction d'unité de main-d'œuvre standard et ne doit pas être inférieure à 0.75 unité;***
- b. **exclure l'application de la présente loi aux droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages, forêts et pâturages qui appartiennent aux sociétés d'allmends, aux corporations d'alpages, de forêts et aux autres collectivités semblables, à moins que ces droits ne fassent partie d'une entreprise agricole à laquelle les dispositions de la présente loi relatives aux entreprises agricoles sont applicables**

let. a
modification du
20 juin 2003

Les cantons conservent la compétence de définir, pour la région de plaine également, la taille d'exploitation comme une unité plus restreinte que celle visée à l'article 7 LDFR. Ce faisant, ils sont tenus d'exprimer la taille de l'entreprise par une fraction de l'unité de main-d'œuvre standard, conformément à l'exigence d'harmonisation terminologique. La fixation d'une surface minimale comme limite n'est plus autorisée. La moitié de l'unité de main-d'œuvre standard constitue à cet égard le minimum absolu.

Les cantons qui ont, aujourd'hui, prévu dans leur législation d'exécution une taille minimale d'entreprise agricole exprimée en forces de travail d'une famille paysanne ou en mesure de surface (m² ou ha) doivent la modifier dès que possible. Dans l'intervalle, il est possible, lors de l'interprétation, de traduire les limites minimales actuelles prévues dans les législations cantonales en unités de main d'œuvre standard (UMOS): 0,1 force de travail d'une famille paysanne correspond grosso modo à 0,15 UMOS.

let. a
modification du
5 octobre 2007

Le législateur réserve le droit cantonal en permettant aux cantons d'y adapter la définition de l'entreprise agricole. Il doivent pouvoir continuer à considérer comme entreprises des exploitations agricoles dont la taille est inférieure à celle prévue à l'art. 7 LDFR. Pour répondre aux objectifs de l'actuelle politique agricole, il est proposé de relever cette dernière à 1,00 UMOS; la taille minimale prévue par le droit cantonal doit être adaptée en conséquence, c'est-à-dire portée à 0,75 UMOS.

Art. 7 Entreprise agricole; en général

¹ Est une entreprise agricole l'unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard. Le Conseil fédéral fixe, conformément au droit agraire, les facteurs et les valeurs servant au calcul de l'unité de main-d'œuvre standard.

² Aux mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles.

³ Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2).

4 Doivent, en outre, être pris en considération:

- a. les conditions locales;
- b. la possibilité de construire des bâtiments manquants nécessaires à l'exploitation ou de transformer, rénover ou remplacer ceux qui existent, lorsque l'exploitation permet de supporter les dépenses correspondantes;
- c. les immeubles pris à ferme pour une certaine durée.

5 Une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant.

al. 1
modification du
20 juin 2003

Les rapports juridiques que connaît la LDFR s'appliquent à deux types d'objets: les entreprises agricoles et les immeubles agricoles. L'entreprise agricole est définie comme une unité du point de vue juridique, du point de vue de l'exploitation et du point de vue spatial, comprenant des immeubles et des bâtiments, servant de base à la production agricole et ayant une taille minimale. Les exploitations qui n'atteignent pas cette dernière ou qui ne peuvent être qualifiées d'entreprises pour d'autres raisons (art. 8 LDFR) ne sortent pas pour autant du champ d'application de la loi: elles sont considérées comme immeubles agricoles isolés.

Dans le cadre de cette révision, la limite concernant la taille minimale de l'entreprise agricole n'a pas été relevée. Il a cependant été renoncé à la notion de "moitié des forces de travail d'une famille paysanne", pour exprimer désormais cette taille minimale par la notion d'unité de main-d'œuvre standard (UMOS). La valeur prévue de 0,75 UMOS correspond à peu près au statu quo, des différences n'étant pas exclues dans certains cas en raison de la modification du mode de calcul. La référence à l'exploitation selon les usages du pays a pour objectif de souligner, comme pour l'estimation de la valeur de rendement (art. 10, al. 1, LDFR), qu'il s'agit là d'une approche objectivée, l'exploitation non conforme à l'usage (p. ex. cultures fruitières là où elles ne sont pas habituelles) n'étant pas déterminante.

al. 1
modification du
5 octobre 2007

La LDFR distingue les entreprises agricoles et les immeubles agricoles. Les dispositions de la loi relatives aux immeubles agricoles s'appliquent aux exploitations agricoles qui n'atteignent pas la taille minimale ou ne remplissent pas d'autres exigences visées

à l'art. 7 LDFR, aux entreprises affermées licitement par parcelles depuis six ans et aux parcelles séparées licitement de l'entreprise.

Afin de répondre aux objectifs de la politique agricole, la taille minimale que doit avoir une exploitation pour être considérée comme une entreprise agricole doit être relevée et fixée à 1,25 UMOS¹.

Dans les exploitations de référence analysées par Agroscope FAT Tänikon, les familles ont engagé 1,26 unité de main-d'oeuvre en moyenne pendant la période 2002/04. En plus, un nombre de personnes représentant 0,38 unité de main-d'oeuvre y travaillaient en qualité d'employés². Mais les familles exercent aussi des activités rémunératrices en dehors de l'exploitation, qui correspondent à 0,21 unité de main-d'oeuvre. Le seuil de 1,25 UMOS¹ répond à l'idée actuelle du seuil inférieur d'une entreprise exploitée à titre principal. Il n'est pas prévu de réviser les facteurs servant au calcul des UMOS en vue de l'entrée en vigueur de la nouvelle disposition, mais ils devront être adaptés périodiquement à l'évolution technique.

Les exploitations qui ne sont pas des entreprises agricoles au sens de l'art. 7 LDFR peuvent très bien être gérées comme auparavant dans la famille si celle-ci se met d'accord. Ce qui change par rapport aux entreprises agricoles, c'est que dorénavant, un preneur potentiel ne pourra plus prétendre acquérir l'exploitation tout entière à la valeur de rendement contre la volonté du vendeur (droit de préemption) ou des cohéritiers (droit successoral). Si un exploitant cède une petite exploitation à un héritier de son vivant, il se peut que les cohéritiers demandent une compensation ou une réduction, selon la volonté du cédant. Ces exploitations sont en effet imputées à la valeur vénale comme les immeubles agricoles isolés.

La valeur locative de l'appartement du chef d'exploitation dans les entreprises agricoles est généralement calculée, pour l'impôt sur le revenu, selon les normes applicables aux fermages agricoles. C'est aussi le cas des petites exploitations pour autant que

¹ Par le parlement 1,0 UMOS étaient décidés et réalisés au lieu de 1,25 UMOS.

² Agroscope FAT Tänikon (2005): Dépouillement centralisé des données comptables, rapport de base, tableau A1.

la part du revenu agricole dépasse 30 %³. Si la limite définissant l'entreprise agricole était relevée, cela pourrait signifier qu'en ce qui concerne les entreprises comptant une charge de travail entre 0,75 et 1,00 UMOS et tirant moins de 30 % de leur revenu de l'agriculture, la valeur locative non agricole, plus élevée, sera appliquée.

Art. 8 Entreprises agricoles; cas particuliers

Les dispositions sur les immeubles agricoles isolés s'appliquent à l'entreprise agricole lorsque celle-ci:

- a. est licitement affermée par parcelles, en tout ou en majeure partie, depuis plus de six ans, dans la mesure où l'affermage n'a pas un caractère temporaire ni ne se fonde sur des raisons tenant à la personne du bailleur au sens de l'article 31, 2e alinéa, lettres e et f, de la loi fédérale du 4 octobre sur le bail à ferme agricole;**
- b. *n'est plus digne d'être maintenue, quelle que soit sa grandeur, en raison d'une structure d'exploitation défavorable.***

let. b
révision du
26 juin 1998

La lettre b de l'art. 8 introduit par la révision partielle du 26 juin 1998 détermine qu'une exploitation agricole au sens de l'art. 7 LDFR perd sa qualité d' "entreprise", lorsqu'elle n'est plus digne, qu'elle que soit sa grandeur, d'être maintenue, en raison d'une structure d'exploitation défavorable. C'est l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 90, let. b, LDFR) qui, sur demande (art. 84 LDFR), constate si le maintien d'une entreprise agricole se justifie ou non. Une structure d'exploitation est défavorable, lorsque, par exemple, l'entreprise est composée de nombreux immeubles de peu d'étendue qui ne sont pas contigus et qui ne feront pas l'objet d'une réunion ou d'un remaniement parcellaire à brève échéance ou lorsque les bâtiments sont inappropriés et que l'exploitation ne permet pas de supporter une transformation ou un remplacement (Message sur la politique agricole 2002, in: FF 1996 IV, p. 381). Lorsque ces conditions sont remplies, ce sont les dispositions sur les immeubles agricoles isolées qui s'appliquent (et non plus celles sur les entreprises agricoles).

³ Conférence suisse des impôts, groupe de travail d'agriculture (1996): Directives pour la détermination de la valeur locative du logement (logement du chef de l'exploitation agricole).

Les institutions de droit privé (par ex. le droit à l'attribution dans une succession selon l'art. 11 LDFR ou l'exercice d'un droit de préemption légal) aussi bien que les mesures de droit public (par exemple l'interdiction de morcellement ou les motifs d'autorisation d'acquisition).

Cette disposition est ainsi directement applicable dans toute procédure administrative; elle peut également être invoquée directement par celui qui est grevé lorsqu'un droit est invoqué devant un juge civil. Il n'est plus nécessaire que l'entreprise agricole soit d'abord affermée par parcelles; le stade intermédiaire de l'affermage requis auparavant tombe (selon l'art. 31 al. 2 let. c LBFA, l'autorisation de l'affermage par parcelles est donnée si l'entreprise agricole n'est plus digne d'être maintenue; puis, selon l'ancien art. 8 LDFR, les dispositions sur les immeubles agricoles isolés s'appliquent après plus de 6 ans d'affermage).

Art. 9 Exploitant à titre personnel

¹ Est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci.

² Est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole.

al. 1
révision du
26 juin 1998

Depuis la révision du 26 juin 1998, quiconque cultive lui-même un immeuble agricole, sans que ce dernier ne constitue une entreprise agricole, est aussi considéré comme exploitant à titre personnel. L'ancienne définition de l'exploitant à titre personnel conduisait les cantons à des pratiques différentes s'agissant de l'acquisition d'immeubles agricoles.

Certains cantons appliquaient la disposition à la lettre et n'admettaient comme exploitant à titre personnel que celui qui cultivait lui-même les terres agricoles et qui dirigeait personnellement l'entreprise. Ainsi, dans la procédure d'autorisation pour l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles prévue aux art. 61 ss. LDFR, ils ne reconnaissaient comme exploitant à titre personnel que celui qui était propriétaire d'une entreprise agricole ou tout au moins le devenait après l'acquisition. D'autres cantons se contentaient pour l'acquisition d'immeubles agricoles

isolés que l'acheteur prouve qu'il avait déjà exercé une activité agricole ou qu'il s'y était préparé de manière intensive. Cette pratique est reprise dans le nouvel alinéa 1er de l'art. 9 dans l'intérêt d'une application uniforme du droit et par respect du principe de l'égalité de traitement. Une exploitation à titre personnel est acceptée lorsque la personne qui veut exploiter l'immeuble agricole prouve qu'elle a une formation agricole adéquate ou qu'elle a exploité dans les règles de l'art un immeuble comparable. Plus la surface de l'immeuble à acquérir est grande et plus le sol est de bonne qualité, plus les exigences sont hautes pour établir l'exploitation à titre personnel. De plus la distance du lieu d'habitation de l'acquéreur jusqu'à l'immeuble en question est aussi à prendre en considération. Grâce à cette nouvelle réglementation, comme le précise le Conseil fédéral dans son message sur la LDFR, un agriculteur ou une agricultrice amateur (ou de loisirs) doit pouvoir se porter acquéreur d'une parcelle de terrain pour, par exemple, y élever des moutons.

Art. 10 Valeur de rendement

¹ 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).

² Le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation.

³ Les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (parties non agricoles) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole.

al. 3
modification du
20 juin 2003

Les constructions et installations non agricoles sont prises en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole. Dans la pratique, on estime de la même manière les parties de surfaces qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles (p. ex. entreprise ou activité accessoires). En outre, on se réfère généralement à la situation réelle. L'ancienne disposition exigeait néanmoins que l'on examine s'il était possible et

permis de soustraire la partie non agricole à l'entreprise ou à l'immeuble. Cette formulation, inadéquate, rendait l'estimation difficile. La modification de la loi a visé à corriger ce défaut.

Art. 10a Partenariat enregistré

Les dispositions de la présente loi relatives aux conjoints et au logement familial s'appliquent par analogie aux partenaires enregistrés.

Introduit par le ch. 9 de l'annexe à la loi du 18 juin 2004 sur le partenariat, en vigueur depuis le 1er janvier 2007 (SR 211.231).

Art. 16 Partage de l'entreprise

Abrogé

modification du
20 juin 2003

La disposition prévoyant la possibilité de partager en deux une entreprise agricole à condition que chacune des parties offre de bons moyens d'existence à une famille paysanne n'a quasiment jamais eu de signification pratique. L'appréciation selon le critère des "bons moyens d'existence" était impraticable, d'où l'abrogation de la disposition prévoyant ce critère.

Art. 22 Caducité du droit à l'attribution

Abrogé

modification du
20 juin 2003

L'article 22 prévoyait jusqu'à présent que l'héritier qui était déjà propriétaire d'une entreprise agricole offrant à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons ou qui disposait économiquement d'une telle entreprise n'avait pas droit à l'attribution d'une entreprise ou d'un immeuble agricole.

Outre le remplacement de la notion des "moyens d'existence particulièrement bons" par un multiple d'unités de main d'œuvre standard (UMOS; en l'espèce: quatre unités de main d'œuvre standard), le Conseil fédéral a proposé, dans son projet, de supprimer la caducité du droit à l'attribution uniquement dans le cas d'immeubles agricoles et de la maintenir dans le cas d'entreprises agricoles: ainsi, un héritier déjà propriétaire d'une entreprise agricole exigeant plus de quatre unités de main d'œuvre standard pouvait, dans le partage successoral, demander l'attribution d'un immeuble agricole et étendre ainsi son exploitation,

mais non exiger l'attribution d'une deuxième entreprise agricole à la valeur de rendement.

Par l'abrogation de l'article 22 LDFR, le Parlement a cependant décidé, dans le but de supprimer tout frein au développement des entreprises agricoles, de lever toute restriction au droit à l'attribution de l'héritier. Par conséquent, dans le cadre du partage successoral, un héritier exploitant à titre personnel pourra désormais exiger, en toutes circonstances, l'attribution d'une entreprise agricole à la valeur de rendement.

Art. 26 Concours avec un droit successoral à l'attribution

al. 1, let. c Abrogé

modification du
20 juin 2003

Cette norme s'est révélée inutile pour les frères et sœurs et leurs enfants qui ne sont pas héritiers: l'article 27, al. 1, LDFR renvoie, pour l'exercice du droit d'emption, au droit de préemption et, selon l'article 42, al. 1, ch. 2, LDFR, le droit de préemption ne peut être invoqué que lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise depuis moins de 25 ans (cf. Benno Studer, in: Le droit foncier rural, Brougg 1998, n. 8 et suiv. ad art. 26 LDFR). En ce qui concerne les descendants qui ne sont pas héritiers (art. 25, al. 1, let. a, LDFR), le délai de 25 ans rend l'objectif de ce droit d'emption largement illusoire. Ce délai constituait une anomalie législative; il a dès lors été décidé de l'abroger.

Art. 29 Aliénation

¹ Par aliénation au sens de l'art. 28, on entend:

- a. la vente et tout autre acte juridique qui équivaut économiquement à une vente;
- b. l'expropriation;
- c. le classement dans une zone à bâtir, sauf s'il s'agit d'un immeuble agricole qui reste assujetti au droit foncier rural (art. 2, al. 2, let. a);
- d. *le passage d'un usage agricole à un usage non agricole; n'est pas considéré comme tel le fait que, lors de la cessation de l'exploitation, l'héritier qui l'avait reprise selon l'art. 28 et exploité lui-même durant dix ans au moins garde un appartement faisant partie de l'entreprise.*

al. 1, let. d
modification du
20 juin 2003

Les cohéritiers ont le droit de participer au gain non seulement en cas d'aliénation d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles, mais aussi lors du passage d'un usage agricole à un usage non agricole (art. 29, al. 1, let. d). Si l'ancien exploitant reste dans l'appartement du chef d'exploitation, ceci pourrait être considéré comme usage non agricole (cf. p. ex. l'art. 24a LAT), ce qui n'est pas conforme à l'idée du droit au gain. Notamment lorsque le chef d'exploitation a exploité l'entreprise durant plus de dix ans, il n'est pas souhaitable que la cessation d'exploitation soit rendue plus difficile par les prétentions des cohéritiers. La LDFR a été complétée en excluant le droit au gain dans le cas précité. Les cohéritiers conservent toutefois ce droit lors de l'aliénation de l'entreprise ou d'une part de celle-ci, ou lors du classement dans une zone à bâtir (art. 29, al. 1, let. c); cela vaut alors même lorsque l'ancien exploitant garde son appartement dans l'exploitation.

Art. 37 Valeur d'imputation

¹ Lorsque les rapports de propriété commune ou de copropriété prennent fin, les valeurs d'imputation suivantes sont applicables:

- a. pour une entreprise agricole, la valeur de rendement; les dispositions sur l'augmentation du prix de reprise en matière de droit de préemption (art. 52) s'appliquent par analogie à l'augmentation de la valeur d'imputation;***
- b. pour un immeuble agricole:***
 - 1. le double de la valeur de rendement pour le sol,***
 - 2. les coûts de construction moins les amortissements, mais au moins le double de la valeur de rendement, pour les bâtiments et installations.***

al. 1
modification du
20 juin 2003

Lettre a: lorsque les rapports contractuels de propriété commune ou de copropriété sur une entreprise agricole prennent fin, chacun des propriétaires communs peut demander que l'entreprise lui soit attribuée à la valeur de rendement s'il entend l'exploiter lui-même. Comme pour le droit de préemption, le prix de l'entreprise peut toutefois être majoré raisonnablement si des circonstances spéciales le justifient. Sont notamment considérées comme telles un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des inves-

tissements importants effectués dans les dix dernières années (art. 52 LDFR). Il est possible de conclure des conventions dérogeant à ces règles relatives à la valeur d'imputation ou à la suppression du droit à l'attribution, pour autant qu'elles revêtent la forme authentique. Cette réglementation n'avait pas besoin d'être modifiée quant au fond; étant donné que dans le cas des entreprises agricoles les rapports de propriété collective existent généralement entre parents, aucune adaptation ne s'est imposée du point de vue de la politique structurelle.

Lettre b: le droit à l'attribution existe toutefois aussi en cas de dissolution de la propriété collective d'un immeuble agricole. La reprise s'effectuait ici au double de la valeur de rendement, qui pouvait également – mais ne devait pas – être majorée raisonnablement, si des circonstances spéciales le justifiaient. Cette réglementation n'était pas satisfaisante, en particulier lorsque deux exploitants (ou plus) formant une communauté reconnue en vertu du droit fédéral (communauté d'exploitation, communauté d'élevage, art. 10 et 11 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation [Ordonnance sur la terminologie agricole, Oterm]) ont construit en commun un bâtiment (p. ex. une étable) et que cette communauté était ensuite dissoute. Sauf dispositions contraires prévues dans un contrat passé en la forme authentique, il était alors possible, dans certaines circonstances, que les membres sortants ne soient pas indemnisés pour leurs investissements, notamment si ceux-ci remontaient à plus de dix ans. Or, des investissements de ce genre sont en règle générale effectués pour plus de dix ans. Une modification de cette disposition s'est en outre imposée parce que la propriété collective d'un immeuble isolé est souvent constituée par des personnes sans lien de parenté.

La modification a ainsi consisté à stipuler que la valeur d'imputation pour les bâtiments et les installations équivaut aux coûts de construction, déduction faite des amortissements, mais au moins au double de la valeur de rendement. Quant à la valeur des terres, elle correspond toujours au double de la valeur de rendement.

La possibilité de se mettre d'accord sur une autre valeur d'imputation par une convention revêtant la forme authentique (art. 39 LDFR) est maintenue aussi pour les cas visés à la lettre b.

Art. 47 Objet

² En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption sur l'objet affermé lorsque:

- a. la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole est échu et que**
- b. le fermier est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.**

al. 2
modification du
20 juin 2003

Lorsque le propriétaire vend un immeuble agricole qu'il a cédé en location, l'objet du contrat de vente n'est pas nécessairement identique à celui de l'affermage. Il se peut que le propriétaire loue, par exemple, un bien-fonds (parcelle) entier à deux ou plusieurs fermiers ou qu'il en garde une partie pour son propre usage. Dans la doctrine, la question de savoir si, dans ce cas, le fermier peut faire valoir son droit de préemption est controversée. Le Tribunal fédéral n'a jamais eu à la trancher. La loi précise désormais que le fermier a un droit de préemption sur l'objet affermé. Cette phrase établit le droit de préemption du fermier, même lorsque l'objet affermé et celui de l'achat ne coïncident pas.

L'exercice du droit de préemption sur une partie de parcelle pré suppose que la parcelle soit préalablement subdivisée selon les surfaces d'utilisation. Il en va de même lorsqu'un immeuble est subdivisé en deux parties, dont l'une est assujettie à la LDFR et l'autre pas (art. 2, al. 2, let. c et d, en relation avec l'art. 60, al. 1, let. a). Ce mécanisme de subdivision n'est dès lors pas nouveau. Il est cependant interdit de diviser un bien-fonds lorsque cette division pourrait violer l'interdiction de morcellement stipulée à l'article 58, alinéa 2, ou celle prévue à l'article 102 LAgr.

Art. 48 Renonciation au droit de préemption

¹ Le fermier ne peut renoncer d'avance à son droit de préemption légal qu'en vue d'un cas de préemption imminente. Il doit y renoncer par un acte authentique comprenant les éléments essentiels du contrat qui sera conclu entre le vendeur et le tiers.

² La renonciation est sans effet si le contenu du contrat de vente entre le vendeur et l'acheteur ne correspond pas aux indications données dans la déclaration de renonciation ou si le contrat est conclu après l'échéance du délai de six mois à compter de la date de la déclaration.

modification du
20 juin 2003

Jusqu'à présent, le fermier ne pouvait pas renoncer à son droit de préemption légal avant la survenance du cas de préemption. Cette réglementation a été qualifiée à plusieurs reprises de trop rigide (cf. en dernier lieu la motion Hans Hess du 6.12.2001 [01.3713]), d'où la nécessité de l'assouplir quelque peu. Cependant, la permission pure et simple au fermier de renoncer d'avance par écrit à son droit de préemption était de nature à rendre lettre morte ce droit. Selon cette nouvelle disposition, le fermier ne peut y renoncer d'avance que pour un acte juridique donné, en connaissance de sa teneur essentielle et dans la forme authentique. C'est seulement en connaissance de cause que le fermier peut décider s'il veut exercer son droit ou y renoncer, en cas de conclusion d'un contrat de vente. C'est la raison pour laquelle il convient en outre de restreindre de deux manières l'effectivité de la déclaration de renonciation. Celle-ci est sans effet, premièrement, si le contenu du contrat de vente entre le propriétaire et un acheteur ne correspond pas aux indications données dans la déclaration de renonciation ou, deuxièmement, si le contrat de vente est conclu après l'échéance d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle la déclaration de renonciation a été signée. Une telle limitation dans le temps s'impose, car les conditions du marché immobilier peuvent entre-temps avoir subi des changements qui ne sont pas sans importance pour le fermier concernant sa décision de renoncer à son droit ou de l'exercer.

Art. 50 Caducité du droit de préemption

Abrogé

modification du
20 juin 2003

L'article 50 prévoyait jusqu'à présent que le droit de préemption sur une entreprise ou un immeuble agricole ne pouvait pas être invoqué lorsque celui qui y prétendait était déjà propriétaire d'une entreprise agricole offrant à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons ou qu'il disposait économiquement d'une telle entreprise.

Comme pour la caducité du droit à l'attribution prévue à l'article 22, le projet du Conseil fédéral prévoyait de remplacer la notion de "moyens d'existence particulièrement bons" par un multiple d'unités de main d'œuvre standard (UMOS), et de supprimer la caducité du droit de préemption uniquement dans le cas d'immeubles agricoles et de la maintenir dans le cas d'entreprises agricoles. Le Parlement a cependant décidé de lever toute restriction au droit de préemption relativement à l'importance de l'entreprise.

Art. 58 Interdiction de partage matériel et de morcellement

¹ Aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel).

² Les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (interdiction de morcellement). Cette surface minimale est de 15 ares pour les vignes. Les cantons peuvent fixer des surfaces minimales plus élevées.

³ En outre, les entreprises et les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parts de copropriété inférieures à un douzième.

al. 2
modification du
5 octobre 2007

La surface minimale au-dessous de laquelle les vignes ne peuvent pas être morcelées est portée à 15 ares, ceci afin de l'harmoniser avec le champ d'application de la loi (art. 2, al. 3).

Art. 60 Autorisations exceptionnelles

¹ L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand:

- a. l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la présente loi et en une autre qui n'en relève pas;
- b. ... (abrogée)
- c. *des immeubles ou parties d'immeubles d'une entreprise agricole sont échangés, avec ou sans soulte, contre des terres, des bâtiments ou des installations mieux situés pour l'exploitation ou mieux adaptés à celle-ci;*
- d. la partie à séparer sert à arrondir un immeuble non agricole situé en dehors de la zone à bâtir, si ce moyen n'a pas déjà été utilisé. L'immeuble non agricole peut être agrandi de ce fait de 1000 m² au plus;
- e. *un bâtiment agricole, y compris l'aire environnante requise, qui n'est plus nécessaire à l'exploitation d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est transféré au propriétaire d'une entreprise ou d'un immeuble agricole voisin pour être affecté à un usage conforme à l'affectation de la zone et que ce transfert permet d'éviter la construction d'un bâtiment qui devrait faire l'objet d'une autorisation en vertu de l'art. 16a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire;*
- f. *un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier de l'entreprise agricole sur la partie à séparer;*
- g. *la capacité financière de la famille paysanne est fortement compromise et qu'une menace d'exécution forcée peut être détournée par l'aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles; une tâche publique ou d'intérêt public doit être accomplie;*
- h. *une tâche publique ou d'intérêt public doit être accomplie; la séparation est effectuée afin de mettre en place un bâtiment d'exploitation servant à une entreprise collective ou une installation équivalente.*
- i. *la séparation est effectuée afin de mettre en place un bâtiment d'exploitation servant à une entreprise collective ou une installation équivalente*

² L'autorité permet en outre une exception à l'interdiction de partage matériel si les conditions suivantes sont remplies:

- a. le partage matériel sert principalement à améliorer les structures d'autres entreprises agricoles;***
- b. aucun parent titulaire d'un droit de préemption ou d'un droit à l'attribution n'entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter à titre personnel et aucune autre personne qui pourrait demander l'attribution dans le partage successoral (art. 11, al. 2) ne veut reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'affermier;***
- c. le conjoint qui a exploité l'entreprise avec le propriétaire approuve le partage matériel.***

al. 1, let. b
modification du
20 juin 2003

L'article 60, alinéa 1, let. b, a été abrogé pour deux raisons: d'une part, la modification du 26 juin 1998 permet de dissoudre une grosse entreprise agricole par le biais du partage matériel à condition d'obtenir l'approbation des personnes titulaires d'un droit de préemption ou d'un droit à l'attribution ainsi que celle du conjoint (art. 60, al. 2); d'autre part, il est renoncé à la notion de "bons moyens d'existence". Cette abrogation doit être rapprochée de celle de l'article 16 qui permettait, dans une succession, le partage d'une entreprise agricole lorsque chaque partie offrait à une famille paysanne de bons moyens d'existence. Un tel partage ne sera désormais possible que s'il permet une amélioration structurelle; en d'autres termes, pour pouvoir en profiter, l'un ou l'autre des héritiers devra déjà être propriétaire d'une entreprise agricole à laquelle ce partage pourrait profiter.

al. 1, let. c
Révision
du 26 juin 1998

Jusqu'à présent, seul l'échange d'immeubles de rendement approximativement équivalent était autorisé (ancienne let. C LDFR). Cette restriction disparaît. Selon la nouvelle lettre c, on admet aussi un échange d'immeubles ou de parties d'immeubles d'une entreprise agricole lorsque les objets échangés ne sont pas de même valeur et qu'une soulte doit être payée. La condition est d'améliorer les structures: il faut que grâce à l'échange, les immeubles acquis soient mieux situés ou mieux adaptés à l'exploitation de l'entreprise. Ainsi, il suffit que l'exploitation de l'une des entreprises soit améliorée, l'échange pouvant rester sans effet positif sur la structure de l'autre ou des autres

entreprises (cf. Message concernant la politique agricole 2002, in: FF 1996 IV p. 383). La contrepartie de cette disposition se trouve à l'art. 31 al. 2 let. g LBFA (état au 26.6.1998) qui admet un fondement semblable à celui de l'art. 38 al. 2 LBFA.

al. 1, let. e
Révision
du 20 mars 1998

La let. e acceptée par la votation populaire du 7 février 1999 dans le cadre de la modification de la LAT du 20 mars 1998 (texte soumis au référendum, in: FF 1998 pp. 1186 ss.) complète les exceptions à l'interdiction de partage matériel et de morcellement par un critère motivé par le droit de l'aménagement du territoire. On offre la possibilité à un tiers d'acquérir librement, à des fins d'exploitation agricole ou horticole, des bâtiments qui ne sont plus utilisés conformément à l'affectation de la zone. Mais à la condition que cela permette d'éviter la construction d'un nouveau bâtiment qui devrait faire l'objet d'une autorisation selon l'art. 16a LAT (Message relatif à la LAT, in: FF 1996 III 485 ss.). Cette disposition est entrée en vigueur le 1er septembre 2000.

al. 1, let. f
modification du
20 juin 2003

La formulation de la let. f a été adaptée à celle de l'article 106, alinéa 2, let. c, LAgr.

al. 1, let. g
Révision
du 26 juin 1998

Selon la let. g, une exception est maintenant aussi prévue afin d'éviter une exécution forcée lorsque la capacité financière d'une famille paysanne est fortement compromise et que, par l'aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles, une menace d'exécution forcée peut ainsi être détournée. Cette disposition est liée à la règle prévue à l'art. 59 let. d, selon laquelle l'interdiction de partage matériel et de morcellement n'est pas applicable dans le cadre de l'exécution forcée (disposition directement applicable par l'Office du registre foncier ou l'Office des poursuites sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation de l'autorité compétente selon la LDFR). Cette disposition permet de partager l'entreprise, avec l'autorisation de l'autorité compétente selon la LDFR, déjà avant le stade de la réalisation forcée. Cette autorisation sera accordée lorsque la capacité financière de la famille paysanne est fortement compromise et qu'une menace d'exécution forcée peut être détournée par l'aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles. On admet que l'existence financière est

fortement compromise en cas de surendettement; Il y a menace de réalisation forcée, lorsque les poursuites sont engagées (Message sur la politique agricole 2002, in: FF 1996 IV p. 386 s.). L'agriculteur menacé financièrement peut ainsi aliéner son entreprise par lots sur le marché "libre". On obtient ainsi dans beaucoup de cas un résultat plus satisfaisant sur le plan financier et objectif que dans le cadre d'une réalisation forcée. L'agriculteur peut, grâce à la vente de gré à gré d'immeubles qui font partie de l'entreprise agricole et suivant les circonstances, continuer d'exploiter et surtout conserver sa maison d'habitation.

al. 1, let. h
Révision
du 26 juin 1998

L'acquisition d'un immeuble agricole pour exécuter une tâche publique est déjà autorisée par les articles 64 al. 1 LDFR (Acquisition par une personne de droit privé) et 65 LDFR (Acquisition par la collectivité). Le droit actuel ne permet cependant pas de séparer ledit immeuble d'une entreprise agricole. Cette réglementation insuffisante a désormais été corrigée par l'introduction de la let. h. Selon cette nouvelle disposition, l'accomplissement d'une tâche publique ou d'intérêt public justifie une cause d'autorisation exceptionnelle à l'interdiction de partage matériel et de morcellement. Cette autorisation exceptionnelle n'est pas subordonnée à l'existence d'un droit d'expropriation pour l'exécution d'un but d'utilité public ni à la présence d'une telle obligation dans un plan d'aménagement du territoire. La tâche publique peut être assumée par la collectivité, par un particulier ou par une institution privée; ce qui résulte des termes "tâche publique ou d'intérêt public".

al. 1, let. i
modification du
20 juin 2003

La lettre i est nouvelle. Contrairement aux exceptions relatives au principe de l'exploitation à titre personnel (art. 64 LDFR), la liste des exceptions à l'interdiction de morcellement et de partage matériel est exhaustive. Un nouvel assouplissement a cependant paru indiqué sur un point. L'ancien droit n'admettait pas de dérogation pour la construction d'un bâtiment devant appartenir collectivement à plusieurs chefs d'exploitation (p. ex. dans une communauté d'élevage). La nouvelle let. i a pour objectif d'y remédier.

al. 2
Révision
du 26 juin 1998

Dans le nouvel al. 2 de l'art. 60 LDFR, on s'écarte - comme pour l'art. 8 let. 2 LDFR - du système actuel et du principe en vertu duquel une entreprise agricole, qui offre à une famille paysanne de bons moyens d'existence, doit être maintenue comme unité et ne peut donc être ni affermée, ni aliénée par parcelles. Dorénavant une exception à l'interdiction de partage matériel autorise que l'entreprise soit aliénée par parcelles à deux conditions cumulatives (BO CE 1998 p. 368):

La condition prévue à la let. a est de nature objective. Le partage matériel doit permettre d'améliorer les structures d'autres entreprises agricoles. On doit prouver, au moyen d'un précontrat (soumis à la forme authentique), que le partage matériel sert à l'amélioration d'autres entreprises (Message sur la politique agricole 2002, in FF 1996 IV p. 385). L'expression "améliorer les structures" signifie "agrandir l'entreprise par l'achat d'un bien-fonds supplémentaire". Il n'est pas nécessaire alors que l'immeuble à acquérir soit contigu d'un immeuble qui fait déjà partie de l'entreprise.

La condition de nature subjective de la let. b "exige" qu'aucun parent titulaire d'un droit de préemption ou d'un droit à l'attribution n'entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter à titre personnel et qu'aucune autre personne qui pourrait demander l'attribution dans le partage successoral ne veut reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'affermier. Le cercle des parents du propriétaire qui pourrait exploiter l'entreprise à titre personnel, comprend les personnes qui, en cas d'aliénation de l'entreprise, seraient titulaires d'un droit de préemption ou qui, en cas de mort de l'aliénateur, pourraient demander l'attribution ou faire valoir sur elle un droit d'emption (c.à.d.: les enfants, petits-enfants, parents, frères et sœurs, enfants des frères et sœurs; Message sur la politique agricole 2002, in FF 1996 IV p.384). Le cercle des personnes qui pourraient reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'affermier est par contre plus étroit; il s'agit uniquement des héritiers réservataires (époux, descendants, parents). Cela résulte du fait qu'un non-héritier n'a aucun droit à l'attribution selon l'art. 11 al. 2 LDFR et que les parents qui n'exploitent pas à titre personnel n'ont pas de droit de préemption selon la LDFR. La renonciation expresse (en général par écrit) de ces personnes est une condition de

l'autorisation (Message sur la politique agricole 2002, in FF 1996 IV p. 384).

L'exigence du consentement d'après la let. c procède du même esprit que celui de l'art. 40 LDFR (Message précité, p. 384). Cette exigence remplace un droit de préemption légal. Le consentement du conjoint qui a exploité l'entreprise est une condition de l'autorisation (cf. aussi le message précité; la rédaction a toutefois été modifiée par le Parlement). Mais cette exigence tombe si le ou la propriétaire n'est pas marié/e ou s'il est prouvé devant l'autorité compétente en matière d'autorisation que le conjoint n'a pas exploité l'entreprise avec le propriétaire.

Le motif d'autorisation de l'art. 60 al. 2 LDFR ne s'applique à une personne morale (de droit privé ou de droit public) seulement si les conditions de l'art. 4 al. 2 LDFR sont remplies (c.-à-d. lorsqu'une personne physique possède une participation majoritaire dans une personne morale dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole (Message précité, p. 384 et BO CE, p. 368).

S'agissant de l'affermage par parcelles, l'art. 31 al. 2 LBFA (état au 26.6.98) exige les mêmes conditions que celles de l'art. 60 al. 2 (cf. Message sur la politique agricole 2002, in: FF 1996 IV pp. 387 ss.).

Art. 62 Exceptions

N'a pas besoin d'être autorisée l'acquisition faite:

- a. par succession et par attribution de droit successoral;**
- b. par un descendant, le conjoint, les père et mère ou des frères ou des soeurs de l'aliénateur ou l'un de leurs enfants;**
- c. par un propriétaire commun ou un copropriétaire;**
- d. par l'exercice d'un droit légal d'emption ou de réméré;**
- e. dans le cadre d'une expropriation ou d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité;**
- f. dans le but de rectifier ou d'améliorer des limites;**

g. lors du transfert de la propriété par fusion ou scission en vertu de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion, si les actifs du sujet transférant ou du sujet reprenant ne consistent pas principalement en une entreprise agricole ou en des immeubles agricoles.

let. g
modification du
3 octobre 2003

Introduite par le chiffre 1 de l'annexe à la loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2004.

let. f
modification du
5 octobre 2007

L'art. 62 excepte du régime de l'autorisation un certain nombre d'acquisitions. Il s'agit là d'acquisitions internes à une famille ou liées à une succession, d'acquisitions en rapport avec une expropriation ou une amélioration foncière, à laquelle participe une autorité, ou encore d'acquisitions aux fins d'une rectification des limites.

Selon le libellé actuel, la let. f excepte du régime de l'autorisation les rectifications de limites. Ailleurs, la loi utilise les notions «amélioration de limites» (art. 57) et «amélioration ou rectification des limites en cas de construction d'un ouvrage» (art. 59, let. b). Dans la pratique, ces différences ont prêté à confusion. Il est donc proposé de préciser dans la loi que l'amélioration des limites est également exceptée du régime de l'autorisation.

Art. 63 Motifs de refus

¹ L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque:

- a. l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel;**
- b. le prix convenu est surfait;**
- c. ... (abrogée)**
- d. l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité.**

² Le motif de refus mentionné à l'al. 1, let. b n'est pas pertinent si une entreprise ou un immeuble agricole est acquis dans une procédure d'exécution forcée

al. 1, let d. et
al. 2
Révision du
26 juin 1998

La lettre c de l'art. 63 LDFR a été supprimée par la révision partielle du 26 juin 1998. Le motif qui refusait l'acquisition d'un immeuble agricole en cas de moyens d'existence particulièrement bons est abrogé. Ainsi la grandeur d'une entreprise n'est plus limitée par des règles de droit public. Un tel assouplissement n'avait pas été proposé dans le message concernant la politique agricole 2002; il n'a été décidé qu'au Parlement (à ce sujet, cf. l'examen de détail au Conseil national, in: BO CN 1997, pp. 2775 ss.). Les exceptions tirées de la notion de moyens d'existence particulièrement bons subsistent parmi les dispositions de droit privé (caducité du droit à l'attribution de l'héritier, selon l'art. 22 LDFR, et du droit de préemption, selon l'art. 50 LDFR, lorsque celui qui y prétend est déjà propriétaire d'une entreprise agricole offrant des moyens d'existence particulièrement bons). Ces dispositions, qui permettent de maintenir un équilibre entre les intérêts des cohéritiers et ceux du vendeur, ont été consciemment maintenues (BO CN 1997 pp. 2772 ss.) Le motif d'opposition en cas de bons moyens d'existence prévu par le bail à ferme agricole a également été supprimé (l'art. 33 al.1 LBFA a été supprimé dans la révision; alors que la rédaction de l'al. 2 a été adaptée et que l'al. 3 a aussi été supprimé).

En raison des conséquences de la suppression de l'art. 68 LDFR (cf. à ce sujet MÜLLER/SCHMID-TSCHIRREN, n. 15 ad art. 68 LDFR), un al. 2 complète l'art. 63 LDFR dans le sens que l'autorisation ne peut plus être refusée au motif que le prix est surfait (art. 66 LDFR) en cas d'acquisition dans une procédure d'exécution forcée (qu'il s'agisse d'une vente aux enchères forcées, d'une vente de gré à gré en lieu et place d'enchères ou d'un concordat par abandon d'actifs). Les autres motifs de refus de l'art. 63 LDFR subsistent. Ainsi, l'adjudicataire, par ex. une banque, dont l'autorisation est fondée sur l'art. 64 al. 1 let. g LDFR, ne peut ensuite vendre l'objet qu'à un prix qui ne soit pas surfait et surtout qu'à un exploitant à titre personnel (tant qu'il ne s'agit pas d'un cas d'acquisition sans besoin d'autorisation de l'art. 62 LDFR ou tombant sous le coup des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel de l'art. 64 al. 1 LDFR).

Art. 64 Exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel

¹ Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; c'est notamment le cas lorsque:

- a. l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à améliorer les structures d'une entreprise affermée ou à créer ou à maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire;*
- b. l'acquéreur dispose d'une autorisation définitive permettant, conformément à l'art. 24 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, de ne pas utiliser le sol pour l'agriculture;**
- c. l'acquisition a lieu en vue d'une exploitation des ressources du sol permise par le droit de l'aménagement du territoire et que la surface ne contient pas une réserve de matières premières supérieure aux besoins que l'on peut raisonnablement reconnaître à l'entreprise ou n'est pas supérieure à celle dont l'entreprise a besoin comme terrain utilisé en remploi pour une surface située sur le territoire d'exploitation, et ce pour quinze années au plus. Le terrain qui n'est pas utilisé de l'une ou l'autre façon dans les quinze ans à compter de son acquisition doit être aliéné conformément aux dispositions de la présente loi. Il en va de même pour le terrain qui a été remis en culture;**
- d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection;**
- e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature;**
- f. malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel;**
- g. un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée.*

² L'autorisation peut être assortie de charges.

al. 1, let. a et
g
Révision du
26 juin 1998

D'après le droit en vigueur, les banques qui détenaient un droit de gage sur une entreprise ou un immeuble agricole pouvaient l'acquérir dans une procédure d'exécution forcée selon l'art. 64 al. 1 let. f LDFR, seulement si la dernière offre faite au prix maximal autorisé n'était pas acceptée par un exploitant à titre personnel. Le prix licite doit ainsi être indiqué dans le cadre de la publication des enchères (art. 138 LP) pour satisfaire à l'exigence susmentionnée "une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait" (cf. STALDER, n.7 ad art. 67-69 LDFR). C'est pourquoi, afin de préserver l'état du droit actuel, la let. g permet de compléter les justes motifs. Le créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble agricole détient également un droit à la délivrance d'une autorisation en cas d'acquisition dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée. Est considéré comme créancier gagiste, le créancier susceptible d'être inscrit au registre foncier dans le registre des créanciers selon l'art. 66 al. 2 ORF (Ordonnance sur le registre foncier du 22 février 1910; RS 211.432.2); il s'agit aussi bien du créancier hypothécaire que du créancier nanti du titre (les banques créditrices pourront ainsi acquérir une entreprise ou un immeuble agricole insolvable lorsque dans la réalisation forcée un prix inacceptable pour elle est offert). En outre, la rédaction de la let. a est modifiée: "arrondir" est remplacé par "améliorer les structures". Cette expression signifie "agrandir une entreprise agricole par l'achat supplémentaire d'un immeuble", sans qu'il soit nécessaire que ce dernier soit limitrophe. Contrairement à ce que les cantons comprenaient auparavant par l'utilisation du verbe "arrondir" (BO CE 1998, p. 369, intervention Shallberger et BO CN 1997, p. 2774 ss., proposition Kunz et intervention Nebiker). Il faut faire la distinction entre le droit de participer à une vente aux enchères et le droit d'obtenir une autorisation d'acquérir une entreprise ou un immeuble agricole dans une procédure d'exécution forcée. En effet, toute personne est autorisée à participer aux enchères sans avoir à démontrer qu'elle serait autorisée à acquérir l'immeuble en question (ATF 123 III 406 = Pra. 87 No 43). L'immeuble ou l'entreprise ne peut cependant être adjugé à une personne qui ne possède pas encore d'autorisation d'acquérir qu'après la consignation du prix de nouvelles enchères, et à la condition résolutoire de requérir et d'obtenir l'autorisation dans les dix jours.

Art. 66 Prix d'acquisition surfait

¹ Le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années.

² Les cantons peuvent augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans leur législation.

al. 2
modification
du 5 octobre
2007

Selon la réglementation actuelle, le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années. ⁴

Art. 68 Prix licite lors de la réalisation forcée

Abrogé

Révision du 26
juin 1998

L'art. 68 LDFR a été abrogé par la révision partielle de 1998. La proposition d'abroger cet article ne figurait pas dans le message sur la politique agricole 2002. La décision a été prise seulement lors des délibérations parlementaires (BO CN 1997, p. 2778; BO CE 1998, p. 369). Les différentes applications de l'art. 68 posaient trop de problèmes et conduisaient souvent à des litiges.

En raison de cette abrogation, il n'est plus possible de refuser une acquisition dans le cadre d'une procédure d'exécution forcée (sous-entendu toutes les mises en valeur d'un immeuble, qu'il s'agisse d'une vente aux enchères, d'une vente de gré à gré en lieu et place des enchères ou d'un concordat par abandon d'actifs) au motif que le prix d'acquisition est surfait; ce que l'art. 63 al. 2 LDFR prévoit expressément (cf. intra MÜLLER/SCHMID-TSCHIRREN, n.34 ad art. 63 LDFR). Dès l'entrée en vigueur de cette modification le 1.1.1999, il convient de veiller d'office – une autorisation n'est pas nécessaire – dans toutes les procédures d'exécution forcée pendantes (pour autant que la réalisation n'ait pas encore eu lieu), à la mise en œuvre de l'abrogation du motif de refus en raison d'un prix d'acquisition surfait, même si le prix licite a déjà été fixé par l'autorité compétente en matière d'autorisation selon la LDFR (d'après le jugement du Tribunal fédéral du 26.3.1999).

⁴ Le supplément de quinze pour cent au maximum était une décision parlementaire.

Art. 73 Charge maximale

¹ Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. Celle-ci correspond à la somme de la valeur de rendement agricole augmentée de 35 % et de la valeur de rendement des parties non agricoles.

² La charge maximale doit être observée pour:

- a. la constitution d'un droit de gage immobilier;**
- b. le nantissement d'un titre hypothécaire;**
- c. le remploi d'un titre hypothécaire remboursé, dont le propriétaire peut disposer (cédule hypothécaire au nom du propriétaire).**

³ La somme des droits de gage immobilier inscrits, annotés ou mentionnés au registre foncier est déterminante pour apprécier si la charge maximale est atteinte. Les droits de gage immobilier visés à l'art. 75, al. 1, ne sont pas comptés.

al. 1 et 3
modification du
20 juin 2003

L'alinéa 1 entérine une pratique incontestée: le supplément de 35% est ajouté à la valeur de rendement agricole uniquement, et non à celle découlant de l'usage non agricole (art. 10, al. 3, LDFR). Grâce à la modification de l'alinéa 3, 2e phrase, il sera plus simple de déterminer si la charge maximale est atteinte.

Art. 75 Exceptions au régime de la charge maximale

¹ Il n'y a pas de charge maximale pour:

- a. les droits de gage immobilier légaux prévus par les art. 808 et 810 du code civil¹, ainsi que pour les droits de gage immobilier légaux prévus par le droit public cantonal (art. 836 CC);**
- b. les droits de gage immobilier constitués par suite d'améliorations du sol (art. 820 et 821 CC);**
- c. les droits de gage immobilier constitués pour des prêts octroyés *en vertu de la loi du 29 avril 1998 sur l'agriculture au titre d'aide aux exploitations ou de crédits d'investissements*;**
- d. les droits de gage immobilier constitués pour des prêts que la Confédération ou les cantons accordent ou cautionnent en vertu de la législation encourageant la construction de logements, dans la mesure où les logements sont utilisés pour les besoins de l'exploitation;**

e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers et de l'aliénateur.

al. 1 let. c
modification du
20 juin 2003

La modification de l'alinéa 1, lettre c, est purement rédactionnelle.

Art. 82

Abrogé

Abrogé par le ch. 3 de l'annexe à la loi du 24 mars 2000 sur les fors (RS 272).

Art. 87 Estimation de la valeur de rendement

¹ La valeur de rendement est estimée par l'autorité, d'office ou à la demande d'un ayant droit. En ce qui concerne les projets de constructions ou d'installations, l'autorité peut procéder à une estimation provisoire.

^{1bis} Les personnes autorisées à demander l'estimation de la valeur de rendement peuvent exiger que l'inventaire soit estimé à la valeur qu'il représente pour l'exploitation.

² La valeur de rendement peut aussi être estimée par un expert; une telle estimation a force obligatoire lorsque l'autorité l'a approuvée.

³ Peuvent demander l'estimation de la valeur de rendement:

- a. le propriétaire et chacun de ses héritiers;**
- b. tout titulaire, selon la présente loi, d'un droit d'emption ou de préemption sur l'entreprise ou sur l'immeuble dont il s'agit qui pourrait exercer son droit;**
- c. les créanciers gagistes, les cautions, ainsi que les personnes ou les institutions prévues à l'art. 76, lorsqu'ils accordent ou cautionnent un prêt garanti par un gage immobilier ou prennent à leur charge les intérêts d'un tel prêt, ou que la valeur de l'entreprise ou de l'immeuble s'est modifiée par suite d'un événement naturel, d'améliorations du sol, d'augmentation ou de diminution de la surface, de construction nouvelle, de transformation, de démolition ou de fermeture d'un bâtiment, de désaffectation ou pour d'autres raisons semblables.**

4 L'autorité communique la nouvelle valeur de rendement au propriétaire, au requérant et au conservateur du registre foncier, en indiquant les montants correspondant à la valeur des parties non agricoles. Elle indique aussi la valeur que représente l'inventaire pour l'exploitation, si cette valeur a été estimée.

al. 1bis et 4
modification du
20 juin 2003

Selon les articles 15 et 51 LDFR, l'inventaire peut être repris avec l'entreprise agricole à la valeur qu'il représente pour l'exploitation. Outre le bétail, les machines, les appareils et les provisions, l'inventaire comprend le contingent laitier. Par valeur pour l'exploitation, on entend dans la pratique la valeur de rendement. Il est donc utile, en cas de cession de l'entreprise, d'estimer aussi la valeur de l'inventaire. L'article 87 LDFR est ainsi complété d'un alinéa 1bis selon lequel toute personne autorisée à exiger l'estimation de la valeur de rendement peut demander que l'inventaire soit estimé à la valeur qu'il représente pour l'exploitation.

Afin que l'office du registre foncier et l'officier public puissent calculer la charge maximale (art. 73 LDFR), l'autorité chargée de l'appréciation doit indiquer, conformément au nouvel alinéa 4, séparément les valeurs concernant les parties non agricoles et la valeur que l'inventaire représente pour l'exploitation.

Art. 88

1 Un recours peut être formé dans les 30 jours devant l'autorité cantonale de recours (art. 90, let. f) contre les décisions prises en vertu de la présente loi (art. 80, al. 1, et 87).

2 Les décisions prises par une autorité cantonale de dernière instance sont communiquées au Département fédéral de justice et police.

3 Au surplus, les voies de droit sont régies par les dispositions générales de la procédure fédérale.

Abrogé (le titre) et introduit (al. 3) par le chiffre I 5. de l'Ordonnance de l'Assemblée fédérale du 20 décembre 2006 concernant l'adaptation d'actes législatifs aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral et de la loi sur le Tribunal administratif fédéral.

Art. 89 Recours au Tribunal fédéral

Les décisions sur recours prises par les autorités cantonales de dernière instance sont sujettes au recours en matière de droit public conformément aux art. 82 à 89 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral.

modification du
5 octobre 2007

Le renvoi à l'article 89 à la loi fédérale d'organisation judiciaire a été actualisé. Il se référera à l'avenir à la loi sur le tribunal fédéral du 17 juin 2005.

Art. 90 Compétence des cantons

² Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de justice et police

al. 2
modification du
20 juin 2003

L'obligation des cantons de faire approuver par la Confédération leurs dispositions d'exécution de la LDFR (art. 91, al. 2) est remplacée par un avis obligatoire. Cette solution est déjà appliquée aux dispositions d'exécution de la LAgr (art. 178). Un nouvel alinéa 2 a été inséré à l'article 90 et l'alinéa 2 de l'article 91 a été abrogé.

Art. 91 Compétence de la Confédération

¹ Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution des art. 10, al. 2, et 86, al. 2.

² Abrogé

³ Le Département fédéral de justice et police statue sur la reconnaissance des sociétés coopératives et des fondations de droit privé ainsi que des institutions cantonales au sens de l'art. 79.

al. 2
modification du
20 juin 2003

Il est renvoyé aux explications de l'article 90, alinéa 2.

Art. 95a Dispositions transitoires relatives à la modification du 20 juin 2003

Les dispositions transitoires des art. 94 et 95 s'appliquent également à la modification du 20 juin 2003.

modification du
20 juin 2003

En raison de la redéfinition de la taille (minimale) d'une entreprise agricole (art. 7 LDFR), certaines de ces entreprises pourraient dorénavant être considérées non plus comme des entreprises agricoles, mais comme des immeubles, dans certains cas limites. Or, la LDFR prévoit, dans ces deux cas (entreprises et immeubles), des conditions différentes pour l'exercice du droit à l'attribution et du droit de préemption; de plus, l'interdiction de partage matériel ne concerne que les entreprises. Il est donc indispensable de définir l'état de fait pertinent et la date à partir de laquelle la nouvelle définition de la taille (minimale) de l'entreprise agricole est applicable. Les questions qui se posent sont comparables, sans être identiques, à celles apparues lors de la mise en vigueur de la LDFR. Par conséquent, il est justifié de déclarer applicables à la présente modification de la LDFR les dispositions transitoires édictées au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Art. 95b Disposition transitoire relative à la modification du 5 octobre 2007

Les art. 94 et 95 s'appliquent également à la modification du 5 octobre 2007.

modification du
5 octobre 2007

En raison de l'élévation des exigences en matière de besoin minimal en travail pour qu'une exploitation agricole puisse être reconnue comme telle, un certain nombre d'entreprises ne pourront plus être considérées comme des entreprises agricoles. Comme lors de la révision du 20 juin 2003 modifiant la terminologie utilisée à l'art. 7 pour la qualification d'une entreprise agricole, il est prévu de déclarer applicables à la présente révision les dispositions transitoires édictées au moment de l'entrée en vigueur de la loi.