

Politique agricole 2007:

Modifications du droit foncier rural (LDFR) et de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA); adaptation des dispositions sur les droits réels immobiliers dans le code civil suisse (CC).

Présentation des modifications par l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier, Berne.

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 1^{er} janvier 2004 (RO **2003** 4121 ss).

Conformément à l'usage, l'Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier se propose de passer en revue et de commenter, dans les pages qui suivent, les modifications intervenues. 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 entrera probablement en vigueur le 1^{er} juillet 2004.

Enfin, une modification est encore prévue dans le cadre du projet de loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes du même sexe, actuellement en délibérations au Parlement fédéral. Il s'agit de permettre l'application par analogie aux partenaires enregistrés des dispositions de la LDFR relatives aux conjoints et au logement familial (pour plus de détails, 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).

Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR)

Art. 2, al. 1 et 3 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.*

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.*

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, let. a 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 la moitié d'une telle unité;*

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.

Art. 7, al. 1 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 trois quarts d'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.

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.

Art. 10, al. 3 Valeur de rendement

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.

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. 16 Partage de l'entreprise

Abrogé

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

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, al. 1, let. c Concours avec un droit successoral à l'attribution

Abrogé

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, al. 1, let. d Aliénation

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

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.

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, al. 1 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.*

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 investissements 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, al. 2, phrase introductive Objet

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

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 présuppose 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.*

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 à l'attribution et du droit de préemption

Abrogé

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. 60, al. 1, let. b, f et i Autorisations exceptionnelles

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

b. abrogée

f. un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier de l'entreprise agricole sur la partie à séparer;

i. la séparation est effectuée afin de mettre en place un bâtiment d'exploitation servant à une entreprise collective ou une installation équivalente.

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.

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

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.

Art. 73, al. 1 et 3 Charge maximale et exceptions

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.*

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.*

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, al. 1, let. c Exceptions au régime de la charge maximale

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

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;

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

Art. 87, al. 1bis et 4 Estimation de la valeur de rendement

^{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.*

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.*

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. 90, al. 2 Compétence des cantons et de la Confédération

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

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, al. 2 Compétence des cantons et de la Confédération

Abrogé

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.

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.

Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur la bail à ferme agricole (LBFA)

Art. 1, al. 1, let. b Principe

¹ *La présente loi s'applique au bail:*

b. des entreprises agricoles au sens des art. 5 et 7, al. 1 et 2, de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural;

Il convient d'utiliser la même notion d'entreprise dans la LDFR et dans la LBFA. La définition de l'entreprise agricole ne saurait en effet faire l'objet de la liberté contractuelle, car les règles applicables aux entreprises et celles régissant les immeubles ne sont pas les mêmes. Si le canton a fixé la taille minimale de l'entreprise à un niveau inférieur en vertu de l'article 5 LDFR, celle-ci doit également être déterminante dans le cadre de la LBFA.

Art. 4, al. 2 Définition

Abrogé

Pour des raisons de systématique, le contenu de cet alinéa a été transféré dans un nouvel article 35a.

Art. 5, al. 2 Droit de préaffermage des descendants du bailleur

² *Le descendant ne pourra toutefois opposer le droit de préaffermage à un tiers que si ce droit est mentionné au registre foncier.*

Depuis le 1er janvier 1996, la majorité est fixée à l'âge de 18 ans (art. 14 CC). La disposition spéciale de l'article 5, alinéa 2, LBFA est donc caduque.

Art. 21a *Obligation d'exploiter*

¹ *Le fermier doit exploiter la chose affermée avec soin et notamment maintenir durablement la productivité du sol.*

² *L'obligation d'exploiter incombe au fermier en personne. Celui-ci peut toutefois, sous sa responsabilité, confier l'exploitation de la chose affermée à des membres de sa famille, à des employés ou à des membres d'une communauté formée en vue de l'exploitation et dont il fait partie, ainsi qu'à des tiers lorsqu'il s'agit de travaux ponctuels.*

Jusqu'à présent, l'article 283, alinéa 1, CO concernant l'obligation du fermier d'exploiter s'appliquait aussi au bail à ferme agricole (art. 276a, al. 2, CO; art.1, al. 4, LBFA). Le fermier était donc tenu d'exploiter avec soin la chose affermée et en particulier de maintenir la capacité de rendement à long terme. Par cette dernière, on entend surtout, mais pas exclusivement, la préservation à long terme de la fertilité du sol. Quant à l'exploitation soigneuse, elle comprend, par exemple, la lutte contre les mauvaises herbes au moyen de méthodes appropriées et le choix d'un système de pacage ménageant les terres en pente, permettant d'éviter les traces de piétinement (cf. B. Studer, E. Hofer, *Le droit du bail à ferme agricole*, Brougg 1987, p. 55 et suiv.).

Comme les contingents laitiers ne sont désormais plus liés à la surface (et qu'ils sont traités comme des biens meubles dans les droits privé et fiscal), leur maintien sur les objets de l'affermage n'est plus soumis à l'obligation d'exploiter. Cela n'exclut cependant pas forcément la conclusion, à titre accessoire, de conventions expresses sur le maintien du contingent laitier. En principe, le fermier est tenu d'exploiter personnellement l'objet du bail. Or, un agriculteur est aujourd'hui aussi un entrepreneur et il ne saurait dès lors assumer tous les travaux personnellement. Selon les circonstances, il doit avoir la possibilité de les confier sous sa propre responsabilité à d'autres personnes telles que, notamment, les membres de sa famille, ses employés, mais aussi les membres d'une communauté d'exploitation à laquelle le fermier est affilié. De même, il peut faire appel à des tiers tels que des entrepreneurs de travaux agricoles, pour des tâches ponctuelles. La possibilité de transmettre le droit d'exploitation à des tiers étant limitée à des tâches ponctuelles, il est tenu compte des réserves concernant l'assouplissement trop poussé d'une obligation qui avait initialement un caractère personnel. Par ailleurs, l'exploitation peut être confiée à un membre d'une «communauté d'assolement», dont le fermier fait partie et qui a pour objectif un «échange» limité dans le temps de parcelles (affermées) pour maintenir la fertilité du sol. La responsabilité pour ce qui concerne l'exploitation soigneuse est donc réglée de façon similaire à la responsabilité de l'employeur (art. 55 CO) ou à celle du mandataire qui charge un tiers de l'exécution d'une tâche qui lui a été confiée (art. 399 CO). Si en dépit d'une protestation écrite (la forme écrite est dans ce cas une condition de validité), le fermier ne respecte pas son devoir d'une exploitation soigneuse, le bailleur peut résilier son contrat avant terme (art. 22b).

Compte tenu de ces éléments, il est apparu opportun d'intégrer dans la LBFA, à l'article 21, toute la réglementation relative à l'obligation d'exploiter.

Art. 22a Rénovation et modification par le fermier

¹ *Le fermier ne peut entreprendre des travaux de rénovation ou de modification de la chose affermée allant au-delà de l'entretien ordinaire, ni apporter au mode d'exploitation de la chose un changement essentiel dont les effets s'étendraient au-delà de la durée du bail sans le consentement écrit du bailleur.*

² *Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en l'état de la chose que s'il en a été convenu ainsi par écrit.*

L'alinéa. 1 prescrit que les rénovations et modifications de l'objet affermé allant au-delà de l'entretien ordinaire (art. 22, al. 3, LBFA) ou les changements essentiels apportés au mode d'exploitation et dont les effets s'étendraient au-delà de la durée de bail (art. 21a, al. 1, LBFA) nécessitent l'assentiment du bailleur. L'ancien article 22a était toutefois rédigé de façon malheureuse; l'occasion a ainsi été saisie pour proposer une nouvelle formulation qui n'entraîne toutefois pas de modification sur le fond.

A l'alinéa 2, il est prévu que, lorsque le fermier a donné son consentement à une telle rénovation ou modification, il ne peut exiger la remise en l'état antérieur que si cela a été convenu par écrit. Cette règle découle de l'article 289a, al. 2, CO et s'applique aussi au bail à ferme agricole. Il n'est pas très convivial de devoir rechercher dans deux textes de loi différents deux dispositions ayant un lien étroit entre elles. La reprise de cette disposition dans la LBFA est donc justifiée. Le bailleur doit donner par écrit son assentiment à une modification ou rénovation selon l'alinéa 1, la forme écrite étant, comme pour le bail à ferme non agricole, une condition de validité.

Art. 22b Manquement du fermier à ses obligations

Le bailleur peut résilier le bail par écrit, avec un délai de six mois, pour le terme de printemps ou d'automne suivant si, malgré la protestation ou la sommation écrites du bailleur, le fermier:

- a. continue à ne pas respecter l'obligation d'exploitation visée à l'art. 21a;*
- b. continue à ne pas respecter l'obligation d'entretien visée à l'art. 22, al. 3;*
- c. ne remet pas la chose affermée en l'état antérieur dans un délai raisonnable, s'il a procédé à une rénovation ou à une modification selon l'art. 22a sans le consentement écrit du bailleur.*

La résiliation avant terme du contrat de bail pour violation par le fermier de son obligation d'exploitation (art. 21a) et d'entretien (art. 22), ainsi que pour refus d'une remise en l'état antérieur, devait également être réglée dans la LBFA. La résiliation sans délai prévue dans le CO (art. 285, al. 1 et 289a, al. 3, CO) est toutefois étrangère à la réalité de l'agriculture et inadaptée dans ce contexte; c'est du reste probablement par erreur qu'elle a été déclarée applicable au bail à ferme agricole lors de la révision du 15 décembre 1989 du droit de bail et de bail à ferme (en vigueur depuis le 1er juillet 1990). D'où la nécessité de régler ce point dans la LBFA. Comme pour l'article 17 LBFA (résiliation du fait de circonstances graves), la dissolution ne doit être possible qu'avec un délai de six mois avant le terme de printemps ou d'automne suivant. Dans ce cas de figure également, seule une résiliation du bail par écrit est exécutoire (cf. art. 16 à 21 LBFA).

Art. 31, al. 2, let. a et b, al. 2bis, let. a, et al. 3 Motifs d'autorisation

² *L'autorisation n'est accordée que si l'une des conditions suivantes est remplie:*

a. abrogée

b. l'exploitation de l'entreprise agricole exigeait, avant l'affermage par parcelles déjà, moins d'une unité et demie de main-d'œuvre standard;

^{2bis} *L'autorité permet en outre l'affermage par parcelles d'une entreprise agricole si les conditions suivantes sont remplies:*

a. abrogée

³ *Abrogé*

L'alinéa 2, lettre a, peut être abrogé: comme nous l'avons mentionné plus haut, les «bons moyens» ne sont plus un critère pertinent et praticable; en outre, sur le plan de la politique structurelle, il n'est fondamentalement pas souhaitable de rapetisser une entreprise en affermant certaines parcelles. Les cas particuliers sont pris en considération dans les dispositions des let. e, f, et g du même alinéa.

L'expression des «bons moyens d'existence» a été remplacée, à la lettre b, par un multiple d'une «unité de main-d'œuvre standard».

A l'alinéa 2bis, on a biffé la lettre a, laissée là par erreur lors de la dernière révision du 26 juin 1998.

L'alinéa 3 est caduc, car la notion de «bons moyens d'existence» est remplacée par un multiple d'une «unité de main-d'œuvre standard» dans le cadre de la présente révision partielle.

Art. 33 Opposition

¹ *Opposition peut être formée contre l'affermage complémentaire d'un immeuble situé en dehors du rayon d'exploitation, usuel pour la localité, de l'entreprise du fermier.*

² *Ont qualité pour former opposition les personnes qui y ont un intérêt légitime ainsi que les autorités désignées par le canton.*

³ *L'opposition doit être formée devant l'autorité compétente dans les trois mois à compter du jour où l'intéressé a eu connaissance de la conclusion du bail. Lorsque six mois se sont écoulés à compter de l'entrée en jouissance de la chose affermée, seules les autorités sont encore habilitées à faire opposition; leur droit d'opposition échoit deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée.*

Déjà dans l'ancien droit, une opposition contre l'affermage complémentaire d'un immeuble ne pouvait être formée que si celui-ci était très éloigné du centre de l'entreprise (art. 33, al. 2, LBFA). La disposition a trouvé son pendant à l'article 63 LDFR, selon lequel l'autorisation peut être refusée lorsque «l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité»). Le libellé des deux dispositions n'était toutefois pas identique, la formulation de la LBFA admettant une distance un peu plus grande, ce qui n'avait guère de sens, notamment en ce qui concerne notamment l'exercice du droit de préemption du fermier. L'affermage complémentaire d'un immeuble éloigné par un

propriétaire-exploitant était autorisé, mais ce dernier ne recevait pas d'autorisation d'acquisition s'il exerçait son droit de préemption, ce qui n'était pas justifié.

La disposition de la LBFA a par conséquent être adaptée à celle de la LDFR. Il convient en même temps de fixer un délai absolu pour les oppositions formées par les autorités, un tel délai faisant défaut aujourd'hui. En effet, une autorité peut à l'heure actuelle s'opposer à un affermage complémentaire d'un immeuble éloigné même après dix ans, si elle l'apprend à ce moment-là. Les mesures prises sur le tard par les autorités pour quelque raison que ce soit ne manquent pas de susciter l'incompréhension, sont discutables en ce qui concerne la sécurité du droit et peuvent avoir des retombées économiques indésirables. C'est pourquoi le droit d'opposition des autorités est désormais limité à deux ans à compter du début de l'affermage, délai également prévu pour les oppositions aux fermages d'immeubles (art. 43, al. 2). Ces deux modifications, ainsi que celle qui a été effectuée plus tôt, nécessitent donc une nouvelle formulation de l'article.

Art. 35a Réglementations contractuelles

¹ *Le fermage peut consister soit en argent, soit en une quote-part des fruits (métayage), soit en une autre prestation en nature. Les droits du bailleur aux fruits dans le métayage sont réglés par l'usage local, s'il n'en est pas convenu autrement.*

² *Le fermier doit s'acquitter des frais accessoires, sauf s'il en a été convenu autrement.*

L'introduction d'une disposition relative aux frais accessoires (al. 2 [nouveau]) a offert l'occasion d'améliorer la systématique en intégrant dans le chapitre consacré au fermage, à l'article 35a, alinéa 1, les dispositions relatives au versement du fermage, qui étaient alors inscrites à l'article 4 qui définit le bail à ferme agricole. Aux termes de l'article 257a, alinéa 2, CO, qui était jusqu'à présent également éventuellement applicable au bail à ferme (art. 281, al. 2, CO), les frais accessoires ne sont à la charge du locataire ou du fermier, en sus de la location ou du fermage, que s'il en a été explicitement convenu ainsi entre les deux parties. Cette disposition édictée en premier lieu pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne se prêtait pas à une application telle quelle au bail à ferme agricole. D'une part, la LBFA contient des dispositions sur le calcul du fermage, qui est basé sur la valeur de rendement. D'autre part, le fermier est tenu de veiller à l'entretien ordinaire de la chose affermée et de procéder aux menues réparations (art. 22, al. 3, LBFA), sauf s'il en est convenu autrement. Il a donc paru approprié, pour les baux à ferme agricoles, que le fermier prenne en charge les frais accessoires. Ceux-ci peuvent notamment comprendre la redevance hydraulique, directement facturée au bailleur par la centrale. C'est pourquoi il a été décidé d'inscrire dans la LBFA, à l'alinéa 2, une disposition prévoyant que les frais accessoires sont à la charge du fermier sauf si les parties en ont convenu autrement.

Art. 43, al. 2 Opposition contre le fermage d'un immeuble

² *L'opposition doit être formée dans les trois mois à compter du jour où l'autorité a eu connaissance de la conclusion du bail ou de l'adaptation du fermage, mais au plus tard deux ans après l'entrée en jouissance de la chose affermée ou après l'adaptation du fermage.*

La possibilité pour l'autorité de former opposition doit être limitée, nous l'avons dit, à deux ans à compter du début du bail ou de l'adaptation du fermage. L'ancien droit ne contenait qu'un délai de trois mois à compter du jour où l'autorité a eu connaissance des faits. Un délai absolu s'est imposé pour des motifs de sécurité du droit. La même idée est à la base du délai absolu prévu pour l'exercice d'un droit de préemption légal sur un immeuble, délai qui est également de deux ans (art. 681a, al. 2, CC). Le droit de l'autorité de s'opposer à l'affermage complémentaire d'immeubles est lui aussi limité par un délai absolu (art. 33).

Art. 58, al. 1 Dispositions cantonales d'exécution

¹ Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de justice et police.

L'approbation des dispositions d'exécution cantonales par la Confédération n'est plus exigée. Par analogie avec la LAgr, elle est remplacée par la communication obligatoire. La même solution est proposée pour les dispositions d'exécution de la LDFR (cf. modification des art. 90 et 91).

Art. 60a Dispositions transitoires relatives à la modification du 20 juin 2003

¹ Les contrats portant sur le bail à ferme d'une entreprise agricole ne satisfaisant plus aux exigences relatives à la taille minimale d'une entreprise (art. 1, al. 1, let. b) conservent leur validité en tant que tels pendant la durée de bail légale ou une durée contractuelle plus longue ou encore pendant la durée d'un bail prolongé judiciairement.

² Lorsqu'un tel bail est résilié à la fin de la durée du bail et que le fermier en demande la prolongation, l'intention du bailleur d'affermier l'exploitation par parcelles n'empêche pas que l'on puisse raisonnablement exiger de lui qu'il prolonge l'affermage.

Un bail à ferme agricole est un contrat de longue durée, c'est-à-dire que les parties sont liées par des rapports durables conformes au but du contrat. Tel n'est pas le cas des contrats d'aliénation qui deviennent caducs au moment de la cession de l'objet et de la remise d'une contrepartie, soit au terme d'une action réciproque unique. La nouvelle précision dans la loi de ce qu'il faut entendre par bail d'une entreprise agricole (art. 1, al. 1, let. b) ne doit en aucun cas influencer sur les contrats en cours. Il était donc nécessaire d'adopter une disposition transitoire, à l'alinéa 1, dans laquelle il est prévu qu'un contrat portant sur le bail à ferme d'une entreprise agricole garde sa validité en tant que tel pendant la durée de bail légale minimale ou une durée contractuelle plus longue, ou encore pendant la durée d'un bail prolongé judiciairement, même lorsque l'entreprise ne satisfait plus aux exigences relatives à la taille fixées dans le nouveau droit. Dans l'intérêt du fermier, il a été prévu, à l'alinéa 2, que l'intention du bailleur d'affermier l'exploitation par parcelles après le terme du contrat de bail ne puisse aller à l'encontre d'une prolongation du bail.

Code civil (droits réels immobiliers)

Art. 678, al. 2 et 3 Plantations

² *Une servitude correspondant au droit de superficie sur des plantes isolées ou des plantations peut être établie pour dix ans au moins et pour 100 ans au plus.*

³ *Le propriétaire grevé peut demander le rachat de la servitude avant l'expiration de la durée convenue s'il a conclu avec l'ayant droit un contrat de bail à ferme sur l'utilisation du sol et que ce contrat est résilié. Le juge décide des conséquences pécuniaires en tenant compte de toutes les circonstances.*

Jusqu'à présent (art. 678, al. 2, CC), la constitution d'un droit de superficie sur des plantes ou des forêts n'était pas (plus) autorisée. Il était ainsi exclu que des plantes puissent avoir un propriétaire différent du propriétaire du sol. Cette règle ne s'appliquait pas aux plantes mobiles (plantes en pots, plantes de pépinières; art. 678, al. 1). Les contrats de bail à ferme agricole pour les cultures pérennes (comme les vignes ou les cultures fruitières) sont souvent conclus pour de longues durées. La plantation est fréquemment mise en place par le fermier, à ses frais, ce qui est pris en compte dans le calcul du fermage (art. 9 de l'ordonnance sur les fermages). Selon la disposition précitée du CC, le fermier n'était jamais propriétaire d'une culture fruitière ou de vignes. Cette lacune a été comblée en permettant la constitution d'un droit de superficie sur des plantes isolées ou des plantations (mais non sur des forêts). On a ainsi redonné vie à une ancienne institution qui existait dans de nombreux cantons avant l'entrée en vigueur du CC. Pour parer à ses désavantages, des durées légales minimale et maximale sont fixées pour de telles servitudes, qu'il s'agisse de simples servitudes ou de droits distincts et permanents. La durée maximale est celle qui est fixée pour l'usufruit et pour un droit de superficie distinct et permanent (cf. art. 749 et 779I). Lors de l'entrée en vigueur du CC, ces désavantages ont conduit à l'interdiction de constituer de nouvelles servitudes de ce type, les servitudes existant déjà pouvant être maintenues (art. 45, al. 1, titre final CC). Cependant, ces servitudes doivent pouvoir être résiliées avant terme si le bail y ayant donné lieu est dissous pour quelque raison que ce soit (art. 678, al. 3).

Art. 745, al. 3 De l'usufruit

³ *L'usufruit d'un immeuble peut être limité à une partie définie d'un bâtiment ou de l'immeuble.*

Selon l'article 745, l'usufruit confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose. L'usufruit peut être établi sur des meubles, des immeubles, des droits ou un patrimoine. Il y a quelques années, le Tribunal fédéral a jugé qu'il ne pouvait être constitué d'usufruit sur une partie de bâtiment (ATF 116 II 281 et suiv.). Le système des droits réels immobiliers n'exige toutefois pas une telle limitation. Les servitudes grevent toujours l'immeuble dans son ensemble, alors que leur exercice peut être limité à une partie seulement. De telles servitudes sont très courantes: par exemple, les droits de passage. La modification (introduction d'un nouvel al. 3 à l'art. 745 CC) permet de limiter l'exercice de l'usufruit à une partie d'un bâtiment ou à une partie de surface déterminée. Le propriétaire et l'usufruitier doivent régler par contrat les conséquences qui en découlent pour ce qui est des charges (entretien, intérêts hypothécaires, impôts, assurances). Selon la doctrine dominante,

les dispositions relatives aux servitudes foncières s'appliquent aussi aux servitudes personnelles, notamment l'article 741 CC concernant la répartition de la charge d'entretien, qui s'applique par analogie.

Il n'est pas rare que le propriétaire souhaite garder un logement en propriété pour le remettre seulement plus tard à son successeur. On pourrait envisager une exception à l'interdiction de partage matériel, mais il s'ensuivrait une pléthore de réglementations et, partant, de prescriptions techniques détaillées. Cette solution n'est donc pas indiquée, ni du point de vue de la politique agricole, ni sous l'angle du caractère même du CC (qui devrait également être modifié). L'objectif peut être atteint beaucoup plus simplement par la constitution d'un usufruit. Dans le partage successoral, l'article 11, alinéa 3, LDFR permet déjà au conjoint survivant d'obtenir l'usufruit d'un appartement, si l'entreprise agricole est attribuée à un autre héritier.

Au registre foncier, le conservateur du registre foncier peut désigner cette nouvelle forme d'usufruit par un mot clé dont la teneur peut être la suivante: "usufruit sur une partie de l'immeuble en faveur de Johannes Immergrün 1.2.1930" ou "usufruit restreint en faveur de Johannes Immergrün, 1.2.1930".