

Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)

Modification du...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du ...¹,
arrête:

I

La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural² est modifiée comme suit:

Remplacement d'expressions

¹ A l'art. 88, al. 2, «Département fédéral de justice et police» est remplacé par «Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)».

² A l'art. 90, al. 2, «Département fédéral de justice et police» est remplacé par «Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)».

Préambule

vu les art. 26, 36, 104 et 122 de la Constitution³,

Art. 1, al. 1, let. a

¹ La présente loi a pour but:

- a. d'encourager la propriété foncière rurale et de maintenir une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures;

Art. 2, al. 2, let. C

² La loi s'applique en outre:

- c. à la partie située en dehors de la zone à bâtir des immeubles situés en partie dans une zone à bâtir.

RS

- 1 FF 2019 ...
- 2 RS 211.412.11
- 3 RS 101

Art. 9, al. 3

³ Le Conseil fédéral peut fixer des exigences auxquelles doivent satisfaire les exploitants à titre personnel, notamment concernant leur formation.

Art. 9a Personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne

Par personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne, on entend une société anonyme, une société à responsabilité limitée ou une société en commandite ayant son siège en Suisse qui remplit les conditions suivantes:

- a. Les exploitants à titre personnel détiennent les participations suivantes:
 1. dans le cas d'une société anonyme ou d'une société en commandite: par le biais d'actions nominatives, une participation directe d'au moins deux tiers au capital et aux droits de vote,
 2. dans le cas d'une société à responsabilité limitée: une participation directe d'au moins deux tiers du capital social et aux droits de vote.
- b. L'affectation statutaire principale est conforme à l'art. 3, al. 1, de la loi du 29 avril 1998 sur l'agriculture⁴.
- c. Les actifs de la société consistent principalement et à long terme en une entreprise ou en des immeubles agricoles.
- d. Les droits de participation appartiennent à des personnes physiques.
- e. Une majorité d'exploitants à titre personnel siège au sein de l'organe supérieur de direction ou d'administration et l'entreprise est gérée par des titulaires de droits de participation exploitant à titre personnel.

Art. 10, al. 1

¹ La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux d'intérêt de référence, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays; le taux d'intérêt de référence correspond à un coût du capital à long terme qui est pondéré en fonction du capital emprunté et du capital propre et tient compte du risque de la branche. Le revenu et le taux d'intérêt de référence sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle.

Art. 18, al. 3

³ Sont notamment des circonstances spéciales un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements importants que le défunt a effectués avant son décès:

- a. pour les bâtiments et installations de construction légère: dans les 10 années qui ont précédé le décès;
- b. pour les bâtiments massifs: dans les 20 années qui ont précédé le décès;
- c. pour les terrains: dans les 25 années qui ont précédé le décès.

⁴ [RS 910.1](#)

Art. 21, al. 1

¹ S'il existe dans une succession un immeuble agricole qui ne fait pas partie d'une entreprise agricole, un héritier peut en demander l'attribution au double de la valeur de rendement lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé à une distance d'au maximum 15 km de cette entreprise.

Art. 25, al. 1, let. b

¹ S'il existe dans une succession une entreprise agricole et pour autant qu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables, disposent d'un droit d'emption:

- b. tout frère et sœur qui n'est pas héritier mais qui pourrait invoquer un droit de préemption si l'entreprise était vendue.

Art. 28, al. 1

¹ Si une entreprise ou un immeuble agricoles sont attribués à un héritier dans le partage successoral à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale ou si des droits de participation à des personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne sont attribués à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale, tout cohéritier a droit, en cas d'aliénation, à une part du gain proportionnelle à sa part héréditaire.

Art. 31, al. 1, 1^{re} phrase

¹ Le gain équivaut à la différence entre le prix d'aliénation et la valeur d'imputation, moins les impôts et les cotisations aux assurances sociales. ...

Art. 36, al. 2, let. b

² Si les rapports contractuels de propriété commune ou de copropriété sur un immeuble agricole prennent fin, chacun des propriétaires communs ou des copropriétaires peut demander que l'immeuble lui soit attribué lorsque:

- b. l'immeuble agricole est situé à une distance d'au maximum 15 km de l'entreprise.

Art. 41, al. 1, 1^{re} phrase, et 2, 1^{re} phrase

¹ Les parties peuvent convenir que l'aliénateur d'une entreprise ou d'un immeuble agricole ou de droits de participation à une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne a droit au gain en cas de revente de l'entreprise, de l'immeuble ou des participations. ...

² Si une entreprise ou un immeuble agricole ou des droits de participation à une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne sont aliénés à un prix inférieur à

la valeur vénale sans qu'un droit au gain ait été convenu, les dispositions sur les rapports et la réduction (art. 626 à 632 et 522 à 533 CC⁵), destinées à protéger les héritiers, sont réservées. ...

Titre précédant l'art. 42

Section 2 Droit de préemption des parents et des conjoints

Art. 42, al. 1 et 2

¹ En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, les personnes mentionnées ci-après ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur celle-ci lorsqu'elles entendent l'exploiter elles-mêmes et en paraissent capables:

1. chaque descendant;
2. le conjoint;
3. chacun des frères et sœurs, lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise en totalité ou en majeure partie de ses père et mère ou dans leur succession depuis moins de 10 ans.

² En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, chacun des descendants de l'aliénateur a un droit de préemption sur l'immeuble, lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé à une distance d'au maximum 15 km de cette entreprise.

Art. 45a Aliénation par des personnes morales; droit de préemption des descendants

En cas d'aliénation d'une entreprise agricole qui appartient à une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne, le droit de préemption sur l'entreprise agricole peut être exercé par les descendants d'un détenteur d'une participation d'au moins 25 % du capital-actions ou du capital social.

Art. 47, al. 2, let. b

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

- b. le fermier est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble affermé est situé à une distance d'au maximum 15 km de cette entreprise.

Art. 49, al. 1, ch. 2, et 2, ch. 1

¹ En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part:

⁵ RS 210

2. chaque descendant, le conjoint et chacun des frères et sœurs qui ont un droit de préemption en vertu de l'art. 42, al. 1, ch. 3, ainsi que le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole;

² En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur un immeuble agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part:

1. tout copropriétaire qui est déjà propriétaire d'une entreprise agricole ou qui dispose économiquement d'une telle entreprise lorsque l'immeuble est situé est situé à une distance d'au maximum 15 km de cette entreprise;

Art. 59, let. e et f

Les interdictions de partage matériel et de morcellement ne sont pas applicables aux divisions effectuées:

- e. le long de la limite d'une zone à bâtir, si la partie de l'immeuble située dans la zone à bâtir ne comprend ni bâtiments ni installations;
- f. pour les buts d'acquisition visés à l'art. 62, let. h.

Art. 60, al. 1, let. f et j

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

- f. un droit de superficie pour des bâtiments ou des plantes doit être constitué au bénéfice du fermier de l'immeuble ou de l'entreprise agricole sur la partie à séparer;
- j. la séparation ne dépasse pas une participation d'un tiers au capital-actions ou au capital social pour une participation majoritaire dans une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne et quand la participation demeure majoritaire après la séparation.

Art. 61, al. 3 et 4

³ Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété. L'acquisition de droits de participation dans une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne est aussi assimilée économiquement à un transfert de la propriété.

⁴ L'autorisation devient caduque si l'acquisition n'intervient pas dans un délai d'un an.

Art. 62, let. b et i à l

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

- b. par un descendant, le conjoint, les père et mère ou des frères ou des sœurs de l'aliénateur;

- i. à la faveur d'un droit de superficie concédé pour des plantes au fermier de l'immeuble ou de l'entreprise agricole;
- j. par l'échange, sans soulte, d'immeubles ou parties d'immeubles agricoles d'une entreprise agricole contre des terres, des bâtiments ou des installations mieux situés pour l'exploitation ou mieux adaptés à celle-ci;
- k. de bâtiments agricoles par le propriétaire d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles voisins, y compris l'aire environnante requise au sens de l'art. 60, al. 1, let. e;
- l. de droits de participation dans une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne jusqu'à un tiers du capital-actions ou du capital social.

Art. 63, al. 1, let. d

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

- d. l'immeuble à acquérir est situé à une distance de plus de 15 km du centre d'exploitation de l'acquéreur.

Art. 65, al. 2

² Les motifs de refus de l'art. 63 ne s'appliquent pas.

Art. 65a Acquisition par une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne

L'acquisition d'entreprises ou d'immeubles agricoles par une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne peut être autorisée.

Art. 65b Acquisition par des coopératives, des associations et des fondations

¹ L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole par une coopérative, une association ou une fondation au sens des art. 80 ss CC⁶ est autorisée, lorsque:

- a. dans le cas d'une coopérative ou d'une association: la majorité des actionnaires sont des exploitants à titre personnel, ils gèrent personnellement l'entreprise et les actionnaires sont des personnes physiques, et dans le cas d'une fondation: la majorité des membres de l'organe suprême de la fondation sont des exploitants à titre personnel et gèrent personnellement l'entreprise;
- b. l'affectation statuaire principale est conforme à l'art. 3, al. 1, de la loi du 29 avril 1998 sur l'agriculture⁷;
- c. l'association ou la fondation est inscrite au registre du commerce, et
- d. les actifs de la société consistent principalement et à long terme en une entreprise ou en des immeubles agricoles.

⁶ RS 210

⁷ RS 910.1

Art. 65c Acquisition de droits de participation par des personnes morales en rapport avec l'agriculture paysanne

L'acquisition de droits de participation par une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne est autorisée pour autant que l'acquéreur est un exploitant à titre personnel, et:

- a. dans le cas d'une société anonyme ou d'une société en commandite: qu'il dispose après l'acquisition par le biais d'actions nominatives d'une participation directe d'au moins deux tiers du capital social et aux droits de vote;
- b. dans le cas d'une société à responsabilité limitée: qu'il dispose après l'acquisition d'une participation directe d'au moins deux tiers du capital social et aux droits de vote;
- c. une majorité d'exploitants à titre personnel siège au sein de l'organe supérieur de direction ou d'administration et l'entreprise est gérée des titulaires de droits de participation exploitant à titre personnel.

Art. 70 Actes juridiques nuls

Les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de morcellement d'immeubles agricoles, de partage matériel d'entreprises (art. 58) ou de participations majoritaires visées à l'art. 4, al. 2, ou aux dispositions en matière d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles ou de droits de participation (art. 61 à 69) ou qui visent à les éluder sont nuls.

Art. 72a Conditions et charges liées à l'acquisition de droits de participation et révocation de la décision

¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation s'assure, par des conditions et des charges appropriées, que:

- a. les conditions relatives à l'acquisition de droits de participation soient maintenues à chaque mutation sur de tels droits ou lors de restructurations du sujet;
- b. l'entreprise ou les immeubles agricoles demeurent l'un des principaux actifs du sujet;
- c. l'interdiction de partage matériel sur une participation majoritaire est respectée;
- d. l'organe supérieur de direction ou d'administration d'une personne morale en rapport avec l'agriculture paysanne communique, suite à l'octroi d'une autorisation prévue aux art. 65a ou 65c, toute mutation sur des droits de participation à l'autorité cantonale dans un délai de 60 jours.

² Le Conseil fédéral peut prévoir des conditions et des charges supplémentaires.

³ L'autorité compétente en matière d'autorisation peut révoquer sa décision lorsque les conditions et les charges ne sont plus respectées.

Art. 73, al. 1

¹ Les immeubles agricoles peuvent être grevés de droits de gage immobilier 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.

Art. 75, al. 1, let. e

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

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

Art. 76 Dépassement de la charge maximale

¹ Un droit de gage immobilier, auquel le régime de la charge maximale est applicable et qui dépasse celle-ci, ne peut être constitué que pour garantir un prêt, lorsque les conditions visées aux art. 77 et 78 sont respectées.

² Le respect des art. 77 et 78 n'est pas contrôlé par le conservateur du registre foncier.

Art. 77, al. 3

³ Les personnes ou les institutions qui cautionnent le prêt, prennent ses intérêts en charge ou l'accordent sans intérêts veillent à ce que le prêt soit utilisé aux fins décidées. En cas de désaffectation, le prêt doit être dénoncé.

Art. 78, al. 3

³ Si le prêt remboursé était garanti par une cédule hypothécaire et que celle-ci ne soit pas utilisée pour garantir un nouveau prêt conformément aux art. 76 et 77, le créancier doit veiller à ce que la somme garantie soit modifiée ou radiée au registre foncier et modifiée de la même façon sur le titre de gage dans la mesure où elle dépasse la charge maximale. Les personnes ou les institutions qui octroient le prêt, le cautionnent ou prennent ses intérêts en charge sont habilitées à cet effet à requérir de l'office du registre foncier qu'il procède à la modification ou à la radiation.

Art. 79

Abrogé

Art. 81, al. 1

¹ L'autorisation ou les pièces démontrant qu'une autorisation n'est pas nécessaire sont produites à l'office du registre foncier avec le titre justifiant l'inscription requise.

Art. 83, al. 1^{bis}, 2 et 2^{bis}

^{1bis} Si l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation a connaissance d'une acquisition de droits de participation non autorisée conformément à l'art. 65c, elle introduit d'office la procédure d'autorisation.

² L'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation communique sa décision aux parties contractantes, au conservateur du registre foncier, à l'autorité cantonale de surveillance (art. 90, let. b), au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution.

^{2bis} Elle communique en outre à la société sa décision sur l'acquisition de droits de participation en vertu de l'art. 65c.

Art. 84 *Décision de constatation*

Celui qui y a un intérêt légitime peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si:

- a. une entreprise ou un immeuble agricole ou une participation majoritaire à une personne morale sont soumis à l'interdiction de partage matériel, à l'interdiction de morcellement ou à la procédure d'autorisation;
- b. l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole ou l'acquisition de droits de participation à une personne morale peut être autorisée.

Art. 87, al. 3, let. b et c, et 4

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

- b. tout titulaire, selon la présente loi, d'un droit d'emption ou de préemption sur l'entreprise ou sur l'immeuble ou sur des droits de participation dont il s'agit qui pourrait exercer son droit;
- c. les créanciers gagistes ou les cautions, 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 et la nouvelle charge maximale au propriétaire, au requérant, à la société (art. 65a et 65b) et à l'office 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.

Art. 90, al. 1, let. c

¹ Les cantons désignent les autorités compétentes pour:

- c. *abrogée*

Art. 91 Compétence de la Confédération

¹ Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution des art. 9, al. 3, 10, al. 2, 72a, al. 2, et 86, al. 2.

Art. 95c Dispositions transitoires relatives à la modification du ...

Les art. 61, al. 3, et 65c s'appliquent à l'acquisition de droits de participation, si l'acte générateur d'obligations prend fin après l'entrée en vigueur de la modification du

II

Le code civil suisse du 10 décembre 1907⁸ est modifié comme suit:

Art. 212, al. 3

³ Les dispositions du droit successoral sur l'estimation et sur la part des cohéritiers au gain sont applicables par analogie. Le droit au gain du conjoint se calcule au moment de la liquidation du régime matrimonial. L'art. 31 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural⁹ s'applique au calcul du gain.

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

⁸ RS 210

⁹ RS 211.412.11