



Projet

Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)

Modification du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du 12 février 2020¹,
arrête:

I

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

Remplacement d'une expression

Aux art. 79, al. 4, 88, al. 2, 90, al. 2, et 91, al. 3, «Département fédéral de justice et police» est remplacé par «DEFDR».

Préambule

vu les art. 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 en particulier de maintenir des exploitations familiales comme fondement d'une agriculture performante, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures;

Art. 3, al. 5

⁵ Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux participations majoritaires à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en un ou plusieurs immeubles ou entreprises agricoles. Les art. 61, al. 3, et 84, let. b, sont réservés. La valeur vénale est déterminante pour calculer les rapports de valeur.

¹ FF 2020 3851

² RS 211.412.11

³ RS 101

*Art. 4, al. 2**Abrogé**Art. 9* Exploitation à titre personnel

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

² Est apte à exploiter à titre personnel quiconque:

- a. dispose des compétences nécessaires pour diriger une exploitation ou entreprise agricole conformément à l'al. 1 et a achevé une formation professionnelle dans le domaine agricole;
- b. dispose des ressources nécessaires, telles que le temps de travail, les machines et le capital, pour réaliser les travaux agricoles en grande partie lui-même.

³ L'exploitant à titre personnel opère sur le marché, assume le risque économique et tire un revenu agricole de son activité.

Art. 9a Exploitation à titre personnel par des personnes morales

¹ L'exploitation à titre personnel par une personne morale doit notamment remplir les conditions suivantes:

- a. la personne morale est dirigée par des personnes physiques qui remplissent les conditions visées à l'art. 9 et qui y exercent une influence dominante;
- b. l'affectation statutaire principale est la production agricole indigène et l'exploitation du sol et la grande majorité du chiffre d'affaires est réalisée, en moyenne pluriannuelle, dans ce cadre, et
- c. les parts sociales de sociétés de capitaux ou de sociétés coopératives sont exclusivement établies au nom de personnes physiques.

² La personne morale satisfait à l'al. 1, let. a, lorsque les personnes physiques exploitantes à titre personnel remplissent les conditions suivantes:

- a. elles détiennent au moins deux tiers des voix;
- b. elles sont représentées pour au moins deux tiers dans l'organe supérieur de direction et d'administration, et
- c. elles détiennent en propre au moins deux tiers du capital de la société de capitaux ou de la société coopérative qui a émis des parts sociales.

³ Les personnes morales organisées en consortium et les fondations ne sont pas considérées comme des exploitants 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 de son vivant:

- a. pour les bâtiments et installations de construction légère: dans les 10 ans qui ont précédé son décès;
- b. pour les bâtiments massifs: dans les 20 ans qui ont précédé son décès;
- c. pour l'achat d'entreprises et de terrains et pour les améliorations foncières: dans les 25 ans qui ont précédé son décès.

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 liés à l'aliénation et les taxes de droit public. ...

Titre précédant l'art. 42

Section 2 Droit de préemption des parents et des conjoints

Art. 42, al. 1

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, et enfants 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 25 ans.

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

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 et installations fixes, ainsi qu'une servitude correspondant au droit de superficie pour les plantes, doivent être constitués au bénéfice du fermier ou d'une exploitation agricole gérée en communauté sur la partie à séparer;
- i. *abrogée*

Art. 61, al. 2, 3, 2^e phrase, et 4

² L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus. Elle peut être assortie de conditions et de charges.

³ ... Le transfert de droits de participation dans des personnes morales qui possèdent des entreprises ou immeubles agricoles est aussi assimilé à un transfert économique de la propriété.

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

Art. 62, let. i

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

- i. de droits de participation d'entreprises cotées en bourse et d'entreprises comprenant plus de 250 postes à temps plein si les actifs ne consistent pas principalement en une entreprise agricole ou en des immeubles agricoles.

Art. 64, al. 2

Abrogé

Art. 71, al. 1

¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant des indications fausses ou trompeuses ou lorsque les conditions ou les charges n'ont pas été respectées.

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 ou de son conjoint divorcé.

Art. 76, al. 1, phrase introductive et let. c

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:

- c. octroyé par une banque au sens de l'art. 1a de la loi du 8 novembre 1934 sur les banques⁴ ou une entreprise d'assurance au sens de l'art. 2, al. 1, let. a et d, de la loi du 17 décembre 2004 sur la surveillance des assurances⁵ ayant son siège en Suisse.

⁴ RS 952.0

⁵ RS 961.01

Art. 77, al. 3

³ Les personnes ou les institutions qui cautionnent le prêt, prennent ses intérêts en charge ou l'accordent sans intérêts et l'autorité qui a contrôlé le prêt d'autres personnes veillent à ce que le prêt soit utilisé aux fins prévues. Si le prêt est détourné de son but, la personne ou l'institution reconnue au sens de l'art. 79 ou l'autorité compétente en matière d'autorisation peuvent obliger le créancier à le dénoncer.

Art. 78, al. 3

³ Si le prêt remboursé était garanti par une cédule hypothécaire, le créancier doit veiller à ce que celle-ci soit utilisée uniquement pour un prêt remplissant les conditions prévues aux art. 76 et 77. Si les personnes ou les institutions qui octroient le prêt, le cautionnent ou prennent ses intérêts en charge, ou l'autorité compétente en matière d'autorisation constatent que ces conditions ne sont pas remplies, elles sont tenues de requérir de l'office du registre foncier qu'il procède à la modification ou à la radiation de la cédule hypothécaire.

Art. 79, al. 2

² Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.

*Art. 81, al. 1 (ne concerne que les textes allemand et italien)**Art. 84, let. b*

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

- b. l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole ou le transfert de droits de participation dans des personnes morales qui possèdent des entreprises ou des immeubles agricoles peuvent être autorisés.

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

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

- b. tout titulaire d'un droit d'emption, de réméré ou de préemption sur l'entreprise ou sur l'immeuble ou sur des droits de participation dans des personnes morales qui pourrait exercer son droit;

⁴ L'autorité communique la nouvelle valeur de rendement et la nouvelle charge maximale au propriétaire, au requérant, à la personne morale 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.

II

La loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole⁶ est modifiée comme suit:

Art 58, al. 1

¹ Les actes cantonaux qui se fondent sur la présente loi doivent être portés à la connaissance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche.

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

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

⁶ RS 221.213.2