



INFORMATIONS SUR LE DROIT FONCIER RURAL

1. NOTIONS GÉNÉRALES

La loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) définit qui a le droit d'acquérir des entreprises et des immeubles agricoles et à quelles conditions, ainsi que les conditions auxquelles il est possible de les grever de droits de gage ou de les morceler.

Par rapport aux objets, la LDFR opère une distinction entre **immeubles agricoles** et **entreprises agricoles**, et soumet ces objets à des règles différentes.

➤ **Immeuble agricole (art. 6 LDFR)**

Parcelle pouvant comprendre 1 ou plusieurs bâtiments.

➤ **Entreprise agricole (art. 7 LDFR)**

"Par entreprise agricole, on entend une 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."

Cette limite est abaissée à 0,6 UMOS au plan cantonal (art. 3A LaLDFR).

UMOS, unités de main-d'œuvre standard: facteurs décrits dans l'ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm; RS 910.91)

2. CHAMP D'APPLICATION

Principe: art. 2, al. 1 LDFR. La LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole:

- situés hors zone à bâtir au sens de la LAT, et
- dont l'utilisation agricole est licite.

Le champ d'application géographique est par ailleurs élargi aux cas suivants:

- aux forêts faisant partie d'une entreprise agricole
- aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations (maison d'habitation, ruraux), y compris une aire environnante appropriée, situés en zone à bâtir et faisant partie d'une entreprise agricole

- aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir tant qu'il ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation
- aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole.

LDFR s'applique à tous les immeubles situés dans le champ d'application et qui disposent d'une superficie minimale de **25 ares** (2'500 m²), respectivement **15 ares** (1'500 m²) pour les vignes, ainsi que les plus petites parcelles faisant partie d'une entreprise agricole (en propriété, pas par affermage).

Les parcelles **désassujetties** font l'objet d'une **mention au Registre foncier** (art. 86 LDFR).

3. ACQUISITION DE PARCELLES AGRICOLES SOUMISES À LA LDFR

La vente de parcelles assujetties à la LDFR est soumise à autorisation, aux restrictions suivantes (art. 63 LDFR):

- L'acquéreur doit être exploitant à titre personnel, sous réserve d'exception (art. 64 LDFR)
- Prix non surfait (prix maximaux licites)
- Immeuble situé dans le rayon d'exploitation usuel.

Pas d'autorisation nécessaire dans les cas suivants (art. 62 LDFR):

- Succession, partage successoral
- Transfert au sein de la famille (descendant, conjoint, père et mère, frère et sœurs et leurs enfants)
- Acquisition par un propriétaire commun ou un copropriétaire
- Exercice d'un droit légal d'emption ou de réméré (= droit de l'ancien propriétaire de racheter le domaine si le nouveau propriétaire cesse l'exploitation dans les 10 ans)
- Expropriation, améliorations foncières, rectification ou amélioration des limites
- Fusion ou scission, si les actifs des sociétés impliquées ne consistent pas principalement en une entreprise ou un immeubles agricole
- Protection contre les crues, revitalisation des eaux, construction de bassins de compensation ou d'accumulation et de pompage.

Il n'y a donc ni contrôle des prix, ni obligation d'exploitation personnelle dans ces transactions.

4. EXPLOITANT A TITRE PERSONNEL

L'art. 9 LDFR précise qu'est exploitation à titre personnel, celui qui cultive lui-même ses terres et dirige personnellement son entreprise agricole.

En application de la loi, mais également de la jurisprudence et de la doctrine y relatives, la qualité d'exploitant à titre personnel signifie que le potentiel acquéreur doit diriger personnellement l'entreprise, travailler personnellement la terre et surtout, avoir les aptitudes professionnelles nécessaires (diplôme agricole ou exploitation actuelle d'une parcelle agricole). En cas de formation et de connaissances suffisantes mais en l'absence d'expérience, le potentiel acquéreur devra notamment prouver pouvoir financer l'acquisition de telle sorte que l'endettement demeure supportable, être en mesure de prendre les décisions qui concernent son entreprise, supporter le risque économique et disposer des compétences physiques (absence de maladie ou de handicap, âge raisonnable).

Clause d'exception: l'autorisation d'acquérir peut toutefois être accordée à une personne qui n'est pas exploitante à titre personnel, si l'une des conditions prévues à l'art. 64 LDFR est remplie.

5. INTERDICTION DE PARTAGE MATERIEL ET DE MORCELLEMENT

Le **partage matériel** - appelé aussi "démantèlement" - consiste à séparer une parcelle d'un ensemble de parcelles formant une entreprise agricole. Cette "séparation" s'opère généralement lors d'une vente (art. 58, al. 1 LDFR).

Le **morcellement** consiste à diviser une parcelle existante de manière à créer une ou plusieurs nouvelles parcelles (art. 58, al. 2 LDFR). Le morcellement est interdit, s'il aboutit à la création de parcelles agricoles de moins de 25 ares et de vignes de moins de 10 ares.

L'art. 59 LDFR prévoit des exceptions à l'interdiction, pour lesquelles il n'y a pas besoin d'obtenir une autorisation:

- remaniement parcellaire;
- amélioration ou rectification des limites;
- expropriation ou vente sous la menace d'une expropriation;
- réalisation forcée.

Dans les autres cas, une autorisation exceptionnelle peut être accordée aux conditions de l'art. 60 LDFR.

6. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Des informations complémentaires peuvent être obtenues auprès des affaires juridiques de la direction générale de l'agriculture et de la nature. En revanche ni cette dernière, ni la commission foncière agricole, ne délivrent de conseils juridiques spécifiques à l'attention des requérants.