



Martin Würsch, Johnny Fleury, le 5 février 2026

Rapport complémentaire LDFR sur les propositions et questions CER-N 2026

25.079 n OCF. Loi fédérale sur le droit foncier rural. Modification

Numéro du dossier : BLW-214.5-4/1



Contenu

1	Contexte / objectif du projet.....	4
2	Proposition de concept n°002 : Autoriser l'acquisition d'entreprises ou d'immeubles agricoles sous condition par des coopératives	5
2.1	Proposition n°002 Commission des affaires juridiques Conseil national	5
2.2	Propositions de mise en œuvre (deux variantes)	5
2.2.1	Variantes de mise en œuvre pour la proposition conceptuelle	5
I.	Variante 1 : Adaptation de tous les articles concernés de la LDFR.....	5
II.	Variante 2 : Application par analogie des modifications proposées	6
2.3	Appréciation et avis	6
3	Proposition de concept : Droit au gain également pour les descendants titulaires d'un droit de préemption mais évincés	9
3.1	Proposition n°012	9
3.2	Proposition de mise en œuvre	9
3.3	Appréciation et avis	10
4	Proposition n 001 et n 009: L'exploitation à titre personnel par des holdings ou domicile en Suisse, article 9, alinéa 3 LDFR	11
4.1	Proposition n°001	11
4.2	Appréciation et avis	12
4.3	Proposition n°009	13
4.4	Appréciation et avis	13
5	Proposition n 004 et n°011 : Autoriser le partage matériel dans les régions de montagne pour les petites exploitations ou tenir compte des bâtiments manquants en cas de partage matériel, article 60, alinéa 1, lettre j LDFR.....	14
5.1	Proposition n°004	14
5.2	Appréciation et avis	14
5.3	Proposition n°011	14
5.4	Appréciation et avis	15
6	Proposition n 005: Droit des descendants d'exiger le partage matériel de l'entreprise, article 60, alinéa 1, lettre k LDFR	16
6.1	Proposition n°005	16
6.2	Appréciation et avis	16
7	Proposition n 008 : Partage matériel uniquement si le bail ou la vente en tant qu'entreprise agricole est impossible, article 60, alinéa 2, lettre a LDFR	17
7.1	Proposition n°008	17
7.2	Appréciation et avis	17
8	Proposition n 003 : Pas de précision concernant les exceptions en faveur de la protection de la nature et du patrimoine, article 64, alinéa 1, lettres d et e LDFR	18
8.1	Proposition n°003	18
8.2	Appréciation et avis	18
9	Proposition n 006 : Exception pour les fondations visant à l'acquisition d'entreprises agricoles, article 64, alinéa 1, lettre i LDFR	19
9.1	Proposition n°006	19
9.2	Appréciation et avis	19
10	Proposition n°010 : Supprimer la marge cantonale sur le prix admissible, article 66, alinéa 2 LDFR	20

10.1	Proposition n°010	20
10.2	Appréciation et avis	20
11	Proposition n 007 : Droit des descendants d'exiger une estimation de la valeur de rendement, article 87, alinéa 3, lettre abis LDFR	21
11.1	Proposition n°007	21
11.2	Appréciation et avis	21
12	Questions sur certains articles	23
12.1	Question sur l'article 4, alinéa 2 (sociétés de capitaux, augmentation de la participation)	23
I.	Réponse	23
12.2	Questions sur l'article 18, alinéa 4 et 52, alinéa 2 LDFR (valeur d'imputation plus élevée, avantage pour les conjoints)	24
12.2.1	Différence entre les articles 18, alinéa 3 et 52, alinéa 2 LDFR	24
II.	Réponse	24
12.2.2	Prise en compte de l'augmentation de la valeur de rendement en cas de compensation selon l'article 18, alinéa 3 LDFR	25
III.	Réponse	25
12.2.3	Distinction temporelle en cas de valeur d'imputation plus élevée (art. 52, al. 2, LDFR). ..	25
IV.	Réponse	25
12.3	Questions sur l'article 60, alinéa 1, lettre f LDFR (exception concernant le droit de partage et de morcellement pour un droit de superficie sur une parcelle affermée)	26
V.	Réponse	26
12.4	Questions sur l'article 62, alinéa 1 LDFR (servitudes pour les ressources naturelles) ..	26
12.4.1	Base juridique pour l'inscription des contrats de servitude au registre foncier	26
VI.	Réponse	27
12.4.2	Limitation aux contrats de servitude pour les décharges et l'exploitation des ressources minières	27
VII.	Réponse	27
12.4.3	Complément aux exceptions à l'interdiction du partage matériel et du morcellement....	27
VIII.	Réponse	28

1 Contexte / objectif du projet

Le contexte parlementaire du présent message concernant une révision partielle de la [Loi fédérale sur le droit foncier rural \(LDFR, RS 211.412.11\)](#) est la [motion 22.4253 de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États \(CER-E\)](#), transmise au Conseil fédéral lors de la session de printemps 2023. La CER-E avait déposé cette motion lors de l'examen de l'objet [20.022 Politique agricole à partir de 2022 \(PA22+\)](#). La motion demande, au lieu d'une révision complète de la LDFR, une révision partielle ciblée et ponctuelle de la LDFR dans le cadre du développement périodique de la politique agricole. Selon la motion 22.4253, cette révision partielle doit être élaborée avec la participation d'experts et des parties prenantes concernées et se concentrer sur les aspects suivants :

- 1) **Renforcement du principe de l'exploitation personnelle**, c'est-à-dire du statut juridique des personnes qui exploitent elles-mêmes leur exploitation ;
- 2) **Amélioration de la position des conjoints** ou des partenaires enregistrés ;
- 3) **Soutien à l'esprit d'entreprise**, en améliorant notamment les conditions-cadres pour la coopération entre les exploitations et pour des structures d'exploitation économiques.

Lors de la session d'automne 2025, la [motion 24.4420 Hegglin Peter](#) a été transmise au Conseil fédéral. La motion demande une modification de la LDFR afin d'améliorer la sécurité juridique pour les zones d'extraction de matières premières minérales. Dans le présent message, le Conseil fédéral soumet une proposition de mise en œuvre afin que les servitudes nécessaires puissent à nouveau être inscrites au registre foncier. Dans le même temps, il s'agit de garantir que la production agricole et les droits des fermiers ne soient pas compromis.

Pour l'élaboration du présent projet, le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) a mis en place un groupe d'accompagnement externe composé des cantons (COSAC), de l'Union suisse des paysans (USP), de l'Association suisse des paysannes et des femmes rurales (USPF), de la Commission des jeunes agriculteurs (CJA), l'Association des petits paysans, le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), la Société suisse de droit agraire (SSDA), l'Association pour la défense de la propriété rurale (ADPR) et les fiduciaires agricoles. Le groupe de travail interne à la Confédération comprenait un représentant des cantons (COSAC, CDCA) et plusieurs juristes. Un expert reconnu a finalement été mandaté pour examiner le projet et le message. Deux ateliers ont été organisés avec les autorités cantonales d'exécution afin d'évaluer la faisabilité du projet. Avec le soutien de l'OFAG, la SSDA a organisé le 5 mars 2024 une journée LDFR consacrée à la révision partielle.

Lors de la consultation qui s'est déroulée du 27 septembre 2024 au 10 janvier 2025, le projet a été largement salué. Les propositions d'adaptation les plus demandées ou celles qui améliorent la mise en œuvre ont été prises en compte dans le présent message. La proposition de mise en œuvre de la motion 24.4420 Hegglin a été intégrée dans le projet après la consultation et après audition des milieux concernés.

Sur le fond, le présent message respecte les aspects de la LDFR demandés par le Parlement. La LDFR est ainsi modernisée après 30 ans et adaptée à la situation actuelle. Le projet renforce les familles paysannes en offrant une meilleure protection aux conjoints, en particulier les agricultrices, et soutient la prochaine génération d'agriculteurs en créant des conditions-cadre modernisées.

Les avis sur les propositions ont été rédigés en tenant compte de l'objectif de la LDFR et des buts de la motion 22.4253. Il convient d'éviter de s'écarter de ces priorités.

2 Proposition de concept n°002 : Autoriser l'acquisition d'entreprises ou d'immeubles agricoles sous condition par des coopératives

2.1 Proposition n°002 Commission des affaires juridiques Conseil national

Proposition de concept : Autoriser l'acquisition d'entreprises ou d'immeubles agricoles sous condition par des coopératives

L'exploitation à titre personnel peut être réalisée par l'entremise d'une coopérative, en plus des sociétés de capitaux (SA et Sàrl) admises par la jurisprudence et dont le projet précise les caractéristiques dans la loi. La coopérative doit remplir les critères suivants :

- Les coopérateurs sont des personnes physiques
- Trois quarts des coopérateurs soit dirigent l'entreprise, soit sont au bénéfice d'une formation agricole reconnue
- Les actifs de la coopérative sont constitués pour plus de la moitié d'une entreprise agricole

A première vue, ceci implique des modifications dans articles 2, 9, 62 et 64.

Développement

Si l'exploitation à titre personnel dans le cadre familial reste importante, l'octroi de possibilités d'accès à la propriété à de nouvelles formes d'organisation est importante. La coopérative peut être un bon moyen de reprise hors cadre familial, afin notamment de réunir plus facilement des capitaux, et de répondre à des formes d'organisation moins verticale que le modèle traditionnel.

2.2 Propositions de mise en œuvre (deux variantes)

2.2.1 Variantes de mise en œuvre pour la proposition conceptuelle

Deux variantes sont envisageables pour la mise en œuvre du projet.

I. Variante 1 : Adaptation de tous les articles concernés de la LDFR

Étant donné que dans les coopératives, comme dans les associations, les droits de vote sont répartis par tête, que le principe de la « porte ouverte » s'applique à l'adhésion et qu'aucune participation majoritaire au capital n'est possible, la formulation de tous les articles relatifs à l'exploitation à titre personnel et à l'obligation d'autorisation devrait être adaptée. Les coopératives devraient être mentionnées en plus des sociétés de capitaux, sans qu'il soit possible de se baser sur une majorité du capital et l'acquisition de parts. Comme les membres d'une coopérative ne peuvent pas satisfaire aux exigences relatives à une participation majoritaire au capital, le principe de la majorité des trois quarts du capital proposé aux articles 4, alinéa 2 et 9, alinéa 3 LDFR pour renforcer l'exploitation à titre personnel devrait être rejeté afin de ne pas désavantager les sociétés de capitaux. Les articles suivants seraient particulièrement concernés par une adaptation :

- **Article 4, alinéa 2 P-LDFR (nouveau) :** Cette disposition n'a aucune importance pratique pour les coopératives, car une participation majoritaire ne peut être regroupée entre plusieurs personnes. Le nombre élevé de membres d'une coopérative empêche tout transfert direct à des personnes effectuant l'exploitation à titre personnel. Seule la possibilité d'un transfert de la qualité de membre par succession devrait être prise en considération (art. 847, al. 2 et 3, CO).
- **Article 9, alinéa 3 P-LDFR (nouveau) :** définition de l'exploitation à titre personnel par des personnes morales : il faudrait créer une exception pour les coopératives, afin qu'elles soient considérées comme des personnes morales exploitantes indépendamment d'une participation majoritaire au capital et aux voix.
- **Article 61, alinéa 1 P-LDFR (nouveau) :** principe de l'obligation d'autorisation pour l'achat de parts sociales : Comme l'obligation d'autorisation ne pourrait être liée à une part sociale ou au droit libre d'entrer dans la coopérative, d'autres mesures devraient être trouvées afin de garantir l'exploitation à titre personnel à long terme et de manière contraignante.

- **Article 62, alinéa 2 P-LDFR (nouveau)** : obligation d'autorisation pour le transfert de parts sociales entre membres d'une même société de capitaux : Dans le cas des coopératives, la question ne se pose qu'en relation avec la possibilité de transférer la qualité de membre dans le cadre d'une succession (art. 847, al. 3, CO) et, le cas échéant, lors du transfert de titres ou de parts sociales (cf. art. 849 CO en relation avec l'art. 852 CO).
- **Article 64, alinéa 1, lettre h P-LDFR (nouveau)** : Exception à l'acquisition de parts minoritaires dans des sociétés de capitaux : L'exception pour les participations minoritaires allant jusqu'à 25 % dans des sociétés de capitaux devrait également s'appliquer à une petite part de membres dans une coopérative, même si l'adhésion à la coopérative ne pourrait pas être directement subordonnée à une autorisation.

II. Variante 2 : Application par analogie des modifications proposées

Étant donné que, dans la pratique, seuls quelques cas sont susceptibles de se présenter actuellement, la loi pourrait prévoir que les dispositions relatives aux sociétés de capitaux s'appliquent *par analogie*. Une réglementation similaire a été adoptée lors de l'introduction du partenariat enregistré dans le CC à l'article 10a LDFR ainsi qu'en relation avec le droit au bénéfice (cf. art. 53, al. 2 LDFR ou art. 212, al. 3 CC). Une telle disposition légale pourrait préciser que cela ne s'applique qu'aux coopératives avec parts sociales (art. 833, ch. 1 CO) ou qu'une proportion plus élevée des membres doit remplir les conditions de l'exploitation à titre personnel.

Dans le cadre de l'exécution, les cantons devraient alors décider au cas par cas si une coopérative remplit ces exigences au moment de la demande et à quelles conditions l'autorisation d'acquérir des entreprises ou des immeubles agricoles pourrait être accordée. Avec une telle solution, le législateur laisse à la pratique et, le cas échéant, à la jurisprudence le soin d'apprécier la manière dont une mise en œuvre appropriée doit être évaluée dans chaque cas particulier. Mis à part le quota minimal de personnes compétentes garantissant l'exploitation à titre personnel, différentes conditions pourraient être imposées au fil du temps pour l'octroi de l'autorisation, notamment en ce qui concerne les exigences relatives aux statuts. Cette variante du concept ne change rien à l'appréciation et aux recommandations.

Proposition de formulation à l'art. 9, al. 4 LDFR (nouveau)

Art. 9, al. 4 (nouveau)

⁴ L'autorité cantonale compétente peut reconnaître les coopératives comme exploitantes à titre personnel en appliquant par analogie les conditions prévues à l'alinéa 3 pour les sociétés de capitaux. Le Conseil fédéral règle les modalités.

2.3 Appréciation et avis

Une coopérative n'est pas la forme juridique appropriée pour une exploitation agricole.

La forme coopérative ne favorise pas l'exploitation à titre personnel. De plus, une société à responsabilité limitée (Sàrl) ou une société anonyme (SA) permet aujourd'hui d'atteindre le même objectif de participation de plusieurs personnes, même dans un but d'utilité publique ou d'intérêt général (cf. message concernant la modification du code des obligations du 19 décembre 2001 (Sàrl) et du 21 décembre 2007 (SA), FF 2002 p. 3171 et FF 2008 p. 1637). Les dispositions légales, telles que le principe du nombre illimité de personnes, le droit d'adhésion et de sortie comme dans une association, le droit de vote par tête, l'obligation de poursuivre un but d'entraide ou d'utilité publique et l'interdiction de fixer à l'avance un capital social, rendent les coopératives peu adaptées à la gestion d'une entreprise. La coopérative n'est donc pas la forme de société appropriée pour la gestion d'exploitations agricoles. La restriction de l'activité économique est en contradiction avec les tâches multifonctionnelles de la production agricole.

Les coopératives ne connaissent pas de participation majoritaire au capital et aux voix.

La disposition actuelle de l'article 4, alinéa 2 LDFR, ainsi que les propositions figurant dans le message relatif au même article et à l'article 9, alinéa 3, P-LDFR exigent, selon leur libellé, une participation majoritaire dans une personne morale. Compte tenu de cette situation initiale, caractérisée par une disposition légale claire et par le mandat de la motion CER-E 22.4253 visant à renforcer le principe de l'exploitation à titre personnel, seules les personnes morales dont le capital est divisé sous forme de titres peuvent être prises en considération afin de permettre une participation majoritaire (cf. WOLF dans Communications de droit agraire, CdA 3/2018 p. 218 s.). Les titres garantissent à leurs propriétaires respectifs, outre le droit de vote, une part du capital propre et du bénéfice proportionnelle à leur engagement financier. Contrairement aux actions et aux parts sociales, les parts sociales des coopératives ne sont pas des titres. De plus, le nombre de parts sociales n'a aucune influence sur le droit de vote, de sorte qu'il n'en résulte ni une participation majoritaire aux voix ni au capital.

Le libre droit d'adhésion à la coopérative affaiblit le principe de l'exploitation à titre personnel.

La coopérative est une société composée d'un nombre non limité de personnes physiques ou morales (art. 828 CO), ce qui pose des problèmes pour la mise en œuvre du principe d'exploitation à titre personnel en raison du renouvellement rapide de ses membres. De nouvelles personnes peuvent être admises à tout moment (art. 839, al. 1 CO) et les membres existants peuvent démissionner ou être exclus (art. 842 et 846 CO). Étant donné que l'adhésion confère un droit de vote, mais n'est pas liée à la propriété d'un titre (par exemple une action ou une part sociale), l'obligation d'autorisation ne peut être liée au transfert de droits sociaux. Le principe de la « porte ouverte » pour l'adhésion à une coopérative rend le contrôle difficile et empêche la mise en œuvre d'éventuelles conditions ainsi que la révocation d'une autorisation si le nouveau membre ne remplit pas les exigences en matière d'exploitation à titre personnel. Il en va de même lorsque des membres qui exploitent le sol quittent la coopérative, ce qui entraînerait un dépassement de la majorité requise de plus de 75 %.

L'exécution de la LDFR est rendue difficile et une coopérative pourrait être dissoute en raison d'un manque d'organisation.

L'exigence selon laquelle une coopérative doit compter au moins sept membres peut constituer un obstacle, en particulier pour l'exploitation de petites entreprises ou de petits immeubles. Si le nombre minimum de membres n'est pas atteint, la coopérative perd automatiquement son existence et doit être liquidée (art. 831, al. 2 CO). À l'inverse, une coopérative comptant un très grand nombre de membres aura du mal à démontrer de manière crédible qu'elle effectue l'exploitation à titre personnel de l'entreprise agricole. Il sera pratiquement impossible pour l'autorité cantonale de déterminer si, après l'acquisition du bien-fonds agricole, celui-ci sera effectivement exploité à long terme par les membres de la coopérative. Il existe des formes juridiques de personnes morales, telles que la Sàrl, qui sont mieux adaptées à l'exploitation collective d'une entreprise agricole. La Sàrl est une société de personnes liée à un capital qui s'adresse principalement aux PME et aux entreprises familiales dans le domaine de l'agriculture. Le but de la société peut être inscrit dans les statuts et avoir les mêmes objectifs que dans le cas d'une coopérative.

Sur la base de l'appréciation, la proposition d'un nouveau concept pour les coopératives d'exploitation d'immeubles agricoles et/ou d'entreprises agricoles devrait être rejetée. Pour les coopératives qui acquièrent très rarement des entreprises agricoles et des immeubles en Suisse afin de les exploiter elles-mêmes, il n'est pas recommandé d'adapter le principe de l'exploitation à titre personnel aux personnes morales.

Si le Parlement autorisait les coopératives, il serait difficile de justifier pourquoi les fondations, les associations et les structures de holding ne devraient pas également être autorisées en tant que formes de sociétés ayant pour objectif l'exploitation à titre personnel au sens de la LDFR. Une telle extension affaiblirait toutefois considérablement le principe d'exploitation à titre personnel. Les personnes physiques qui travaillent la terre et effectuent les tâches agricoles n'exerceraient qu'une influence très faible et indirecte sur le destin de cette forme d'organisation. Au moment de la création, il serait tout au plus possible de prouver que les exploitants à titre personnel ou la famille paysanne continuent de diriger les destinées de l'exploitation et d'en assurer la gestion indépendamment de tiers. Mais comme les

membres peuvent adhérer ou démissionner, la composition peut changer facilement et rapidement, et surtout indépendamment de l'octroi d'une autorisation. Comme le justifie la proposition, les coopératives doivent également faciliter la vente en dehors de la famille, l'accès au capital, la collaboration avec les consommateurs et d'autres parties intéressées. À chaque changement de génération et à chaque investissement important, le risque que les exploitants voient leur liberté de décision et leur action entrepreneuriale restreintes augmenterait. Le principe développé dans la doctrine et la jurisprudence, selon lequel les exploitants à titre personnel peuvent disposer à tout moment et sans restriction de la personne morale comme d'un instrument de travail et peuvent diriger et exploiter sans restriction l'entreprise agricole, devrait être abandonné. Si le Parlement conclut en outre que la majorité requise doit être fixée à moins de 75 % de participation des exploitants qui effectuent l'exploitation à titre personnel, il convient de souligner que cela serait contraire à l'objectif de la LDFR et que le mandat de la motion 22.4253 visant à renforcer les personnes qui effectuent l'exploitation à titre personnel ne serait pas rempli.

Les coopératives existantes peuvent continuer à exercer leur activité et à louer des terres agricoles. Toutefois, si une coopérative a l'intention d'acheter à l'avenir des immeubles agricoles, elle doit se restructurer en société à responsabilité limitée (Sàrl) ou en société anonyme (SA) si elle ne peut pas acquérir des immeubles en tant qu'exploitant non agricole. Cette mesure est raisonnable et proportionnée, car ces formes de sociétés permettent également d'exercer une activité d'utilité publique au profit de leurs membres. Une Sàrl présenterait en outre l'avantage de permettre de fixer dans les statuts des obligations plus contraignantes et même plus étendues pour les associés que dans une SA.

3 Proposition de concept : Droit au gain également pour les descendants titulaires d'un droit de préemption mais évincés

3.1 Proposition n°012

Proposition de concept : Droit au gain également pour les descendants titulaires d'un droit de préemption mais évincés

Il y a lieu d'étendre le droit au gain prévu à l'article 28 aux descendants disposant d'un droit de préemption au titre de l'article 42. A première vue ceci requiert une modification des articles 28 et 75 (dérogation à la charge maximale).

Développement

Dans le même esprit que la proposition portant sur le droit à demander le partage matériel, il s'agit ici de favoriser la position des descendants évincés, qui sont souvent les filles, en leur donnant un droit sur une part du gain en cas de revente ultérieure à un prix plus élevé.

3.2 Proposition de mise en œuvre

La mise en œuvre de la proposition pourrait se faire directement dans les articles concernés (pas de variante). Il faudrait adapter l'article 28, alinéas 1 et 2 LDFR (droit au gain en cas d'attribution successorale), l'article 41, alinéa 1 LDFR (droit contractuel au gain en cas de vente du vivant du propriétaire), l'article 53 (droit au gain en cas d'exercice du droit de préemption) et l'article 75, alinéa 1, lettre e LDFR (exceptions au régime de la charge maximale).

- **Article 28, alinéas 1 et 2 LDFR (nouveau)** : Selon la version en vigueur, chaque cohéritier a droit à une part au gain correspondant à sa quote-part successorale. La proposition demande que les descendants - comme dans le cas du droit de préemption - soient les premiers à participer au gain. Ce n'est que s'il n'y a pas de descendants directs que les autres héritiers, y compris le conjoint survivant, auraient droit à une part au gain. En règle générale, le conjoint survivant se retrouverait donc les mains vides. La question de savoir si, dans un tel cas, il serait possible de faire valoir au moins un droit éventuel issu de la créance matrimoniale conformément à l'article 212, alinéa 3 CC (droit à une participation plus élevée qu'en cas de vente à la valeur de rendement) reste ouverte. De facto, le conjoint survivant serait ainsi déshérité en étant exclu de la part au gain, sans que cela soit prévu dans le droit successoral au profit des descendants. Cela va à l'encontre de l'objectif de la motion 22.4253 et du renforcement de la position des conjoints dans la LDFR. Afin de respecter les parts réservataires, le concept devrait également tenir compte du fait que les droits matrimoniaux et la part réservataire du conjoint survivant (art. 470, al. 1, en relation avec l'art. 471 CC) doivent être respectés dans tous les cas. S'il y a des descendants, le conjoint survivant reçoit la moitié de la succession (art. 462, ch. 1, CC). Sa part réservataire correspond à la moitié (art. 471 CC), ce qui signifie que le conjoint survivant doit recevoir au moins un quart (25 %) du bénéfice, compte tenu de la part réservataire. La part du bénéfice à verser directement aux descendants serait donc limitée aux 75 % restants.
- **Article 41, alinéa 1 et 2 LDFR (nouveau)** : Selon la version en vigueur, les parties contractantes peuvent convenir que le vendeur a droit au gain si l'entreprise agricole est revendue. Si les parties contractantes peuvent convenir d'un droit au bénéfice, elles peuvent également convenir des détails ou des dérogations à la réglementation successorale prévue aux articles 28 ss LDFR. La LDFR prévoit également la possibilité de modifier la succession à l'article 35 LDFR. Si cette possibilité était trop peu connue dans la pratique, une précision pourrait être prévue, stipulant que non seulement le vendeur ou la vendeuse, mais aussi les descendants et conjoints non pris en compte participent directement au gain. Comme indiqué, une telle précision ne devrait pas être nécessaire. Le principe de la liberté contractuelle s'applique.
- **Article 75, alinéa 1, lettre e LDFR (nouveau)** : Conformément à la version en vigueur, l'exception à la charge maximale pour le droit au gain des cohéritiers et du vendeur ou de la vendeuse est maintenue. Les descendants et le conjoint survivant sont également concernés par la mention

des héritiers. La seule question qui se pose est donc de savoir si, du vivant des descendants et du conjoint, une hypothèque peut être inscrite en leur faveur alors qu'ils ne sont pas encore héritiers. Un tel complément ne serait nécessaire que si, comme le formule la proposition, un droit au gain indépendant du droit successoral était directement établi pour les descendants. Dans un tel cas, le droit à la garantie du gain prévu à l'article 34, alinéa 1 LDFR devrait également être adapté.

- **Article 37, alinéa 4 et 53, alinéa 2 LDFR (nouveau)** : Enfin, il convient de souligner qu'un droit direct des descendants au gain nécessite également une adaptation des dispositions relatives au droit au gain des copropriétaires ou des propriétaires communs et du vendeur ou de la vendeuse dans le cadre de l'exercice des droits de préemption. Dans ces cas, la loi renvoie à l'application par analogie du droit au gain des cohéritiers. Il est donc possible de se référer ici aux explications relatives aux articles 28 ss LDFR.

3.3 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. Une adaptation n'est pas nécessaire, car les descendants (en tant que futurs héritiers) ont déjà un droit au gain et le vendeur ou la vendeuse pourrait obtenir un avantage plus important pour les descendants par le biais d'une disposition testamentaire. La proposition est en outre contraire aux objectifs de la présente révision partielle formulés dans la motion 22.4253, car elle affaiblit la position des conjoints.

Il ressort du concept que le testateur ou la testatrice peut obtenir cet avantage sans obligation légale par testament ou par pacte successoral. Il ou elle attribue ainsi à son conjoint la part réservataire et la part libérée revient alors à ses descendants. Une adaptation de l'article 28 CC n'est pas nécessaire et empiéterait inutilement sur la liberté de disposition du testateur ou de la testatrice. La marge de manœuvre en matière de planification successorale a été considérablement élargie en 2023 avec la révision du droit successoral (cf. Message concernant la modification du code civil suisse [Transmission d'entreprises par succession] du 10 juin 2022, FF 2022 1637).

Contrairement au libellé de la proposition, on peut supposer qu'il ne s'agit pas des descendants effectivement et légalement déshérités (art. 477 ss CC). Une exhérédation est légale lorsque l'héritier ou l'héritière a commis un délit grave à l'encontre du testateur ou de la testatrice ou d'une personne proche de celui-ci ou de celle-ci, ou lorsqu'il ou elle a gravement manqué à ses obligations familiales envers le testateur ou la testatrice ou les proches de celui-ci ou de celle-ci. Comme le montre la justification, les descendants non pris en compte lors de la transmission de l'exploitation doivent participer directement au gain. Actuellement, le vendeur ou ses héritiers ont droit à une part au gain si un droit au gain a été convenu contractuellement lors d'une vente du vivant du propriétaire (art. 41, al. 1 LDFR) ou si l'entreprise agricole a été attribuée dans le partage successoral à une valeur inférieure à la valeur vénale (art. 28, al. 1 LDFR). Le versement du bénéfice aux propriétaires initiaux – en général les parents – améliore leur situation financière. La position du conjoint serait considérablement affaiblie si un éventuel gain devait être versé directement aux descendants et qu'il ou elle se retrouvait les mains vides.

4 Proposition n 001 et n 009: L'exploitation à titre personnel par des holdings ou domicile en Suisse, article 9, alinéa 3 LDFR

4.1 Proposition n°001

Article 9, alinéa 3 LDFR

³ qui exploitent elles-mêmes l'entreprise ou l'immeuble agricoles. ~~Toutes les parts sociales de la société de capitaux doivent être détenues par des personnes physiques.~~

Développement

La révision partielle de la LDFR a pour but de renforcer le principe de l'exploitation à titre personnel, la position des conjoints et l'esprit d'entreprise dans l'agriculture. Parmi les mesures proposées figure la suppression de la possibilité de détention d'une entreprise agricole au travers de sociétés dites « holding ». Toutefois depuis plusieurs années, il est reconnu aux agriculteurs de déployer leur activité au travers de sociétés de capitaux (Sàrl ou SA). Cette reconnaissance s'étend tant à la détention de terres et bâtiments dédiés à l'agriculture qu'à la possibilité de percevoir des paiements directs. En pratique, une telle reconnaissance est subordonnée au fait que les sociétés soient détenues majoritairement par des exploitants à titre personnel (le ratio de détention exigé varie aujourd'hui entre 51 et 75%). La réforme proposée par le Conseil fédéral ne remet pas en cause ce mode de détention des entreprises agricoles. La détention d'entreprises agricoles est aujourd'hui également possible au travers de sociétés dites « holding ».

Ces sociétés sont principalement constituées pour permettre aux repreneurs de financer l'acquisition des entreprises agricoles sans que les coûts fiscaux inhérents à une telle reprise ne viennent trop grever celle-ci. De telles mesures sont prévues par le droit suisse et utilisées de manière régulière par les entrepreneurs actifs dans les autres secteurs d'activités.

Par ailleurs, les tribunaux ont confirmé depuis 2011 que les agriculteurs sont des entreprises comme les autres.

La situation des exploitants agricoles est assez paradoxale :

- D'un côté la LDFR souhaite garantir une exploitation personnelle des domaines agricoles, ainsi que la détention de ces mêmes domaines, par des exploitants agricoles, permettant de réduire l'emprise des « non-agriculteurs » sur les terres.
- Parallèlement, les mesures mises en place depuis de nombreuses années tendent à développer les domaines agricoles afin qu'ils atteignent une « taille critique ». La LDFR favorise ainsi l'extension des entreprises agricoles d'avenir, face aux plus petites exploitations agricoles peu viables et dont la reprise est économiquement difficile.
- Concrètement, cela aboutit à une diminution du nombre d'exploitations et à une augmentation de la taille des entreprises agricoles qui demeurent.

Le nombre d'exploitation a passé de plus de 60'000 en 2004 à environ 47'000 en 2024.

En revanche, la taille des domaines ne cesse d'augmenter, la surface agricole utile moyenne par exploitation a augmenté de 0,3 ha en 2024, portant la surface par exploitation agricole à 22,1 ha.

L'agrandissement des exploitations agricoles a pour conséquences l'augmentation de la valeur de transfert de celles-ci.

Conclusions :

La mise en place de structures holding permet de :

- Garantir des transferts d'exploitation à des coûts raisonnables et respecter l'un des principes fondamentaux de la LDFR, qu'est la limitation de l'endettement des exploitations.
- Favoriser l'esprit d'entreprise des agriculteurs et ménager leur capacité d'investissement.
- Faire face à l'augmentation de la taille et de la valeur des domaines et, par la même, à la possibilité de reprise de ceux-ci par les nouvelles générations.

Enfin, il existe des moyens de garantir que, quelle que soit la structure mise en place, qu'elle continue à être détenue, de manière majoritaire, par des exploitants agricoles.

Par exemple :

- En exigeant que tant les sociétés d'exploitation que les sociétés dites « holding » soient exclusivement constituées sous forme de sociétés à responsabilité limitée (Sàrl), « dont la

principale différence par rapport aux sociétés anonymes (SA) tient à la publication au registre du commerce des associés ; une telle publication permet ainsi de s'assurer, dans le temps, de la structure de détention des entreprises agricoles.

- En exigeant d'obtenir l'accord de la commission foncière au transfert des parts sociales sous peine de nullité des transactions.

4.2 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. La présente révision partielle de la LDFR vise à renforcer l'exploitation à titre personnel. L'ouverture de la LDFR demandée dans la proposition est contraire à l'objectif de cette révision partielle. Les sociétés holding affaiblissent considérablement la position des personnes physiques qui exploitent des immeubles agricoles. Les structures de holding compliquent non seulement l'exécution de la LDFR, mais peuvent également entraver la gestion opérationnelle, obscurcir les rapports de participation et de financement et rendre la transparence au sein du groupe d'entreprises moins claire.

Bien que le Tribunal fédéral ait littéralement déclaré que les structures de holding sont exclues (cf. ATF 140 II 233 E. 5.6.2, p. 247 et E 3.2.3, p. 239), il faut constater que ce principe n'est pas appliqué en Suisse, ou du moins pas de manière uniforme (cf. intervention à la CAJ-N du 8 janvier 2026 et à la CER-N du 12 janvier 2026). L'interdiction des holdings est parfois critiquée dans la doctrine (cf. HOFFER/STUDER dans Cda 2/212, p. 50 s.). L'autorisation d'acquérir des immeubles agricoles par des holdings ne peut toutefois pas être justifiée uniquement par l'objectif de soutien à la compétitivité, du financement et de l'amélioration de l'efficacité. Le contrôle de telles structures et le respect des prescriptions de la LDFR ainsi que des conditions d'une autorisation d'acquisition ne seraient plus réalistes (WASSERFALLEN dans Cda 3/2018 p. 202). Les propriétaires de la holding ou de la société mère ont pour seule tâche de gérer les différentes participations dans les filiales et sous-filiales. L'exploitation du sol est assurée par les employés d'une filiale ou d'une sous-filiale subordonnée à la société mère, ce qui signifie que l'exploitation à titre personnel du sol et l'élevage des animaux ne peuvent évidemment être confiés ni à la société mère ni à ses propriétaires. Une ouverture de la LDFR en faveur des structures de holding affaiblirait manifestement le principe de l'exploitation à titre personnel, car le sol ne serait plus entre les mains de personnes physiques l'exploitant elles-mêmes. Selon la doctrine et la jurisprudence, une personne physique qui remplit les critères de l'exploitation à titre personnel doit pouvoir disposer de l'entreprise agricole dans une société de capitaux afin de pouvoir l'utiliser comme instrument de travail si elle était elle-même et directement propriétaire foncier (STALDER, dans : Commentaire LDFR, op. cit., n° 22 ad art. 9 LDFR, avec renvoi à DONZALLAZ, op. cit., p. 632, n° 3332). Les sociétés holding peuvent présenter des structures complexes et ramifiées qui comprennent également des participations non agricoles, et des personnes qui n'exploitent pas leurs terres à titre personnel pourraient exercer une influence dominante par le biais de participations minoritaires combinées à des capitaux étrangers (cf. WOLF : Cda 2/2024 p. 158) et avec lesquelles il ne peut être exclu qu'elles puissent être utilisées à des fins de spéculation foncière et d'achat de terres agricoles. Si les structures de holding étaient autorisées, l'interprétation de l'exploitation à titre personnel par des personnes physiques, développée depuis de nombreuses années dans la doctrine et la jurisprudence, ne pourrait plus être maintenue. Plusieurs niveaux, différentes structures de participation et différentes sociétés ayant des objectifs différents ne permettraient plus de prouver que le conseil d'administration d'une société mère effectue le travail direct nécessaire sur l'immeuble, avec les animaux ou à la ferme. Même si le nombre de structures de holding dans l'agriculture est actuellement faible en Suisse, un coup d'œil au-delà des frontières montre que les structures de holding pourraient également gagner en importance en Suisse. Entre 2010 et 2020, l'Allemagne a enregistré une augmentation de 35 % des

structures de holding, tandis que, pendant la même période, le nombre de personnes physiques effectuant l'exploitation à titre personnel d'une exploitation agricole a diminué de 16 %.¹ L'attrait des holdings s'explique principalement par les avantages fiscaux qu'elles offrent. Cette incitation crée des structures qui, dans l'agriculture, ne présentent aucun avantage pour l'exploitation des immeubles agricoles par les agriculteurs, seulement des avantages fiscaux. Pour les cas particuliers, qui sont actuellement très rares en Suisse, une ouverture fondamentale de la LDFR n'est pas appropriée. L'assouplissement de la LDFR en faveur des structures de holding ou de groupe affaiblira à long terme l'acceptation du principe de la valeur de rendement. La dérogation au principe de l'attribution à la valeur vénale ne peut se justifier que si l'exploitant, outre de solides connaissances techniques, effectue l'exploitation à titre personnel de l'entreprise agricole (cf. également WOLF : CdA 02/2024 p. 157)

4.3 Proposition n°009

Article 9, alinéa 3, dernière phrase

³... capitaux doivent être détenues par des personnes physiques domiciliées en Suisse.

Développement

Il est proportionné et en phase avec les buts de la révision d'exiger que les actionnaires des sociétés de capitaux admises comme véhicules pour l'exploitation à titre personnel soient tous domiciliés en Suisse. Les terres agricoles revêtent une importance stratégique pour le pays et il faut tout mettre en œuvre pour éviter leur appropriation, même indirecte et partielle, par des investisseurs étrangers.

4.4 Appréciation et avis

La demande devrait être rejetée, car l'exploitation à titre personnel des surfaces nécessite déjà aujourd'hui d'avoir son domicile sur l'entreprise agricole ou à proximité immédiate de celle-ci. Une précision n'est donc pas nécessaire.

L'exploitation à titre personnel nécessite que les travaux quotidiens dans les champs, dans l'étable et dans l'administration soient effectués de manière autonome par l'exploitant ou l'exploitante. Tant la doctrine (DONZALLAZ, n° 3210, p. 582 ; HOFER, n° 20 ad art. 9 LDFR) et la jurisprudence (cf. arrêt du Tribunal fédéral 2C_520/2021 consid. 6.5) partent du principe que l'exploitation à titre personnel nécessite que le domicile se trouve sur l'exploitation ou à proximité immédiate de celle-ci. De longues distances entre le centre de l'exploitation et le lieu de résidence de l'exploitant empêchent de prouver de manière crédible que l'exploitation à titre personnel est bien gérée par les personnes concernées.

Il convient de mentionner que les personnes physiques et morales domiciliées en Suisse peuvent acquérir des immeubles agricoles en dehors des frontières suisses, par exemple en Allemagne ou en France. Bien que le cas inverse soit plutôt rare, la proposition soumise empêcherait les personnes résidant dans la zone frontalière d'acheter des terres agricoles en Suisse à des fins d'exploitation. Cette inégalité de traitement pourrait entraîner des conflits avec des accords internationaux, en particulier avec l'UE.

¹ cf. Données structurelles sur l'agriculture dans l'UE sous : [Commission européenne | Portail de données agroalimentaires](#) | Données structurelles sur l'agriculture, consulté le 21.1.2026

5 Proposition n 004 et n°011 : Autoriser le partage matériel dans les régions de montagne pour les petites exploitations ou tenir compte des bâtiments manquants en cas de partage matériel, article 60, alinéa 1, lettre j LDFR

5.1 Proposition n°004

Article 60, alinéa 1, lettre j

¹ ...

j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles ~~d'au moins une unité de main-d'œuvre standard chacune~~, seuls les bâtiments existants détenus en propre étant pris en considération pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole. L'article 5 (sous réserve du droit cantonal) est applicable.

5.2 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. En Suisse, les exploitations agricoles sont petites par rapport à celles d'autres pays (environ 22 hectares de surface agricole utile). La proposition irait à l'encontre de l'objectif de la motion 22.4253 visant à renforcer l'esprit d'entreprise et les structures économiques, en divisant les exploitations agricoles en unités plus petites que 1,0 UMOS. La marge d'appréciation cantonale en matière de taille des exploitations a pour but de permettre la pérennité des petites exploitations agricoles existantes au sein de la famille. Une division créerait de nouvelles entreprises agricoles et affaiblirait la structure de l'agriculture suisse.

5.3 Proposition n°011

Article 60, alinéa 1, lettre j

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

j. l'entreprise agricole est divisée en plusieurs entreprises agricoles d'au moins une unité de main-d'œuvre standard chacune, en tenant compte de 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 ;

Développement

Le maintien d'une agriculture familiale et d'une population paysanne forte signifie qu'il doit parfois être possible de partager des (grandes) entreprises. A défaut de quelques mécanismes de ce type, l'évolution sera unidirectionnelle vers des entreprises de plus en plus grandes. Plutôt que la teneur rigide de l'article qui ne prend en compte que l'existant, on reprend ici la formulation plus souple de l'article 7, alinéa 4, lettre b utilisée pour définir la notion d'"entreprise agricole". L'objectif est que le partage matériel puisse être effectué lorsque les repreneurs disposent de ressources suffisantes pour compléter les entreprises issues du partage en vue de les rendre viables.

5.4 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. Elle incite à démanteler des structures économiques existantes afin de créer de nouvelles entités et de construire de nouveaux bâtiments. Elle est en contradiction avec la motion 22.4253, qui vise à améliorer les structures économiques, et avec l'aménagement du territoire, en particulier avec les objectifs de stabilisation de la 2^{ème} révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 2). La nouvelle flexibilisation entraînerait une fragmentation des structures d'exploitation économiques existantes, car un site d'exploitation fonctionnel pourrait donner lieu à la création de plusieurs nouveaux sites qui ne disposeraient pas encore des bâtiments nécessaires. Les bâtiments existants ne pourraient plus être pleinement utilisés. De nouveaux bâtiments devraient être construits, ce qui, d'une part, augmenterait les coûts de la production agricole et, d'autre part, occuperait des terres agricoles précieuses.

Cette modification pourrait littéralement ouvrir la « boîte de Pandore », car de nouveaux bâtiments seraient inévitablement construits en dehors de la zone à bâtir afin de créer plusieurs petites entreprises à partir d'une entreprise bien structurée. Par rapport aux pays voisins, la Suisse compte de petites exploitations d'environ 22 hectares de surface agricole utile et il serait contre-productif, pour des raisons de compétitivité, d'encourager davantage le partage matériel. Conformément à la proposition du Conseil fédéral, le partage matériel présuppose donc que les bâtiments nécessaires soient déjà disponibles et continuent d'être utilisés.

6 Proposition n 005: Droit des descendants d'exiger le partage matériel de l'entreprise, article 60, alinéa 1, lettre k LDFR

6.1 Proposition n°005

Article 60, alinéa 1, lettre k

Droit de demander le partage matériel des descendants évincés

Développement

En cas de concours de prétendants, instaurer un **droit de demander le partage matériel** d'une entreprise agricole à l'autorité foncière pour tout descendant évincé, si ce dernier est capable d'exploiter à titre personnel l'entreprise agricole et si les entreprises agricoles nouvellement créées à l'issue de ce partage demeurent viables.

Cette démarche va d'ailleurs dans le sens de la révision de l'article 60 alinéa 1 lettre j LDFR qui offre la possibilité du partage matériel de grandes entreprises agricoles.

L'article 60 prévoit déjà beaucoup d'exceptions. Le principe de l'interdiction du partage matériel n'est pas absolu. Les exceptions à l'interdiction du partage matériel sont un outil qui existe et je propose d'utiliser ces exceptions pour permettre aux vocations qui naissent au sein des familles paysannes de s'exprimer. Dans un certain nombre de cas, il est pertinent de permettre à deux personnes d'une même famille de reprendre une exploitation plutôt que de dire qu'une grosse exploitation doit absolument rester grosse au détriment de la personne évincée. Je pense que l'on doit encourager les vocations agricoles au moins autant que la rationalisation qui est déjà bien en cours.

6.2 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. Contrairement à la formulation de la proposition, on peut supposer qu'il ne s'agit pas ici des descendants effectivement et légalement déshérités (art. 477 ss CC). Une ex-hérédation est légale lorsque l'héritier ou l'héritière a commis un délit grave à l'encontre du testateur ou de la testatrice ou d'une personne proche de celui-ci ou de celle-ci, ou lorsqu'il ou elle a gravement manqué à ses obligations familiales envers le testateur ou la testatrice ou ses proches. Comme le montre l'exposé des motifs, les descendants non pris en compte lors de la transmission de l'exploitation doivent avoir la possibilité d'obtenir le partage matériel.

Le processus de transmission d'une entreprise agricole commence plusieurs années à l'avance. La modification proposée perturberait ce processus, car elle créerait des droits contraignants qui devraient être ensuite appliqués par une autorité. La proposition est en outre en contradiction avec les objectifs de la motion 22.4253, qui vise à renforcer l'exploitation à titre personnel et l'esprit d'entreprise. Il convient également de noter que le projet du Conseil fédéral prévoit déjà une nouvelle possibilité de partage matériel d'une exploitation agricole (art. 60, al. 1, let. j LDFR), afin notamment d'améliorer la situation lorsqu'il y a plusieurs héritiers désireux de reprendre l'entreprise.

7 Proposition n 008 : Partage matériel uniquement si le bail ou la vente en tant qu'entreprise agricole est impossible, article 60, alinéa 2, lettre a LDFR

7.1 Proposition n°008

Article 60, alinéa 2, lettre a

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 et il est rendu vraisemblable par le demandeur qu'une vente ou un affermage de l'entreprise en l'état n'est pas possible ;

Développement

Dissolution d'exploitations au profit d'améliorations d'entreprises existantes : durcir les conditions

La loi autorise aujourd'hui une exception à l'interdiction du partage matériel lorsqu'il s'agit d'agrandir d'autres entreprises existantes, mais est très dure pour les conditions lorsqu'une (grande) entreprise existante pourrait être amenée à être divisée pour être par exemple plus facilement reprise. Cette proposition introduit comme condition à l'obtention d'une exception que la non-viabilité en l'état de l'entreprise à diviser soit rendue vraisemblable.

7.2 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. Elle contredit l'objectif de la motion 22.4253, qui vise notamment à renforcer l'esprit d'entreprise et les conditions-cadre pour les structures économiques d'exploitation. Avec cette modification, les agriculteurs ne pourraient pratiquement plus acquérir d'immeubles agricoles, car les entreprises agricoles existantes ne pourraient plus être dissoutes. Le changement structurel s'est stabilisé à 1,3 % avec une taille moyenne des exploitations d'environ 22 hectares, ce qui est faible par rapport à d'autres pays. La présente proposition entraverait le développement structurel socialement acceptable de l'agriculture suisse. La liberté d'entreprise et l'autonomie privée des propriétaires fonciers seraient considérablement restreintes. En outre, la proposition entraînerait une charge administrative considérable pour les petites entreprises agricoles, car de nouvelles preuves et expertises seraient nécessaires pour obtenir une dérogation à l'interdiction du partage matériel ou pour l'affermage par parcelles.

La proposition aurait également des effets négatifs sur la situation des conjoints, car ceux-ci seraient également contraints de quitter leur domicile en cas de cessation d'activité si l'entreprise agricole devait être louée dans son ensemble et qu'un affermage par parcelles ne pouvait être autorisé.

8 Proposition n 003 : Pas de précision concernant les exceptions en faveur de la protection de la nature et du patrimoine, article 64, alinéa 1, lettres d et e LDFR

8.1 Proposition n°003

Article 64, alinéa 1, letttr e

¹

d. *biffer* (=selon droit en vigueur)

e. *biffer* (=selon droit en vigueur)

8.2 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. Le projet du Conseil fédéral ne complique pas l'achat de surfaces protégées par les organisations de protection de la nature. Le projet du Conseil fédéral contient une liste exhaustive et définitive des surfaces protégées qui peuvent continuer à être acquises par des organisations de protection de la nature reconnues. Outre les zones protégées au niveau national et cantonal, les zones protégées au niveau régional sont également prises en compte, même si elles ne se trouvent pas dans une zone de protection explicite. La proposition du Conseil fédéral renforce l'exploitation à titre personnel, notamment parce que les particuliers ou les investisseurs non qualifiés ne pourront plus invoquer cette exception à l'avenir, car ils ne peuvent garantir une protection à long terme. Ces personnes prétendent exploiter les surfaces de manière proche de la nature ou les louer avec des conditions afin de contourner l'exploitation à titre personnel. Les nouvelles dispositions claires limitent les autorisations exceptionnelles dans de tels cas.

La modification proposée vise à préciser les exceptions existantes. La loi doit formuler ces exceptions de manière aussi précise que possible. La clarification apportée par la proposition ne constitue pas une restriction en matière de protection de l'environnement et/ou de valorisation du paysage. L'exigence d'une preuve crédible de la protection est la conséquence logique de l'exception. Il ne faut pas y renoncer. Les agriculteurs doivent également prouver qu'ils disposent des compétences et des capacités nécessaires pour exploiter eux-mêmes une parcelle ou une entreprise agricole. Une précision de la disposition dérogatoire actuelle est nécessaire, notamment parce qu'au moment de l'entrée en vigueur de la LAT, les zones protégées n'étaient pas encore délimitées aussi précisément par les cantons qu'elles le sont aujourd'hui. Les objets et zones protégés mentionnés dans le projet n'ont été recensés, délimités ou étendus que dans le cadre du développement de la LPN et de la LAT, ainsi que de leurs ordonnances d'exécution correspondantes. À cet égard, la précision demandée pour les dispositions dérogatoires de la LDFR constitue en fin de compte une mise à jour de ces développements.

9 Proposition n 006 : Exception pour les fondations visant à l'acquisition d'entreprises agricoles, article 64, alinéa 1, lettre i LDFR

9.1 Proposition n°006

Article 64, alinéa 1, lettre i (nouveau)

¹

- i. L'acquisition est faite par une fondation d'utilité publique dont le but est de préserver à long terme l'entreprise agricole et l'entreprise à acquérir est affermée à long terme dans son ensemble par la fondation.

9.2 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. La proposition du Conseil fédéral n'est pas conforme au mandat de la motion 22.4253 visant à renforcer l'exploitation à titre personnel ni à l'objectif de la LDFR. Pour l'essentiel, la présente proposition comporte le risque que les exploitants à titre personnel soient exposés à une forte concurrence de la part des fondations d'utilité publique lors de l'acquisition d'entreprises agricoles. Aujourd'hui déjà, les exploitations affermées à long terme peuvent également être acquises par des fondations (art. 64, al. 1, let. a LDFR).

Sur le plan matériel, les fondations, tout comme les trusts ou les placements collectifs (tels que les fonds), ne peuvent être reconnus comme des organisations ou des personnes morales effectuant l'exploitation à titre personnel de leurs biens, car les fondations ne sont, par définition, que des patrimoines juridiquement indépendants (art. 80 CC). Certes, la fortune est gérée dans un but déterminé par un organe suprême défini dans l'acte constitutif, mais cet organe (Conseil de fondation) ne devient pas propriétaire de la fortune. Dans l'ATF 115 II 181, considérant. 2b, le Tribunal fédéral constate laco-
niquement : « À la lumière de cette interprétation, il est évident que la fondation défenderesse n'est pas une exploitante au sens des articles 15 et 27 LBFA, car elle souhaite faire exploiter l'objet du bail par un agriculteur salarié. » Et dans le considérant 2c : « Décider autrement reviendrait à permettre à la fondation, dans le cas présent, de remplacer le fermier ancestral par un agriculteur salarié en invoquant « l'exploitation à titre personnel ». Comme indiqué, les fondations ou autres personnes physiques et morales peuvent, à l'exception prévue à l'article 64, alinéa 1, lettre a LDFR, atteindre dès au-
jourd'hui l'objectif mentionné dans la demande, à savoir la préservation et l'amélioration structurelle des exploitations agricoles affermées (cf. ATF 147 II 385 cons. 3 ss, arrêt du Tribunal fédéral 2C_601/2021 du 11 octobre 2022). Une modification de la LDFR n'est donc pas nécessaire.

10 Proposition n°010 : Supprimer la marge cantonale sur le prix admissible, article 66, alinéa 2 LDFR

10.1 Proposition n°010

Article 66, alinéa 2

² *abroger*

Développement

Supprimer les dérogations cantonales aux prix maximums

Le prix d'une vente est considéré surfait lorsqu'il dépasse de 5 % les valeurs usuelles dans la région. Les cantons peuvent augmenter cette marge de tolérance à 15 %. En vue de lutter contre toute spirale haussière des prix du foncier agricole, il faut profiter de cette révision pour supprimer cette possibilité, ce qui est un moyen supplémentaire d'atteindre l'un des buts de la loi. C'est nécessaire alors que les prix des terrains agricoles sont à nouveau en hausse, par exemple dans le Jura (7 années de hausse consécutives jusqu'en 2023).

10.2 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. Elle va au-delà des aspects essentiels mentionnés dans la motion 22.4253. Depuis l'introduction de la LDFR, les prix de vente des entreprises agricoles ont pu être réduits de 30 à 50 %. Il s'agit d'une « disposition potestative » qui permet aux cantons de tenir compte des particularités locales ou cantonales. Étant donné qu'il n'existe que peu d'objets comparables sur une période de cinq ans, les autorités cantonales d'exécution ont besoin d'une marge d'appréciation. Celle-ci doit être mise en œuvre par les cantons de manière proportionnée et non arbitraire.

11 Proposition n 007 : Droit des descendants d'exiger une estimation de la valeur de rendement, article 87, alinéa 3, lettre abis LDFR

11.1 Proposition n°007

Article 87, alinéa 3, lettre a^{bis} (nouvelle)

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

a^{bis}. Les descendants évincés en cas de cession de l'entreprise agricole à un descendant du vivant des parents

Développement

Une grande opacité règne souvent lors de la cession de l'entreprise agricole, qui s'effectue du vivant des parents au profit d'un autre descendant exploitant. En effet, les descendants évincés n'ont accès à la valeur de rendement qu'au décès du cédant, comme le prévoit l'article 87, alinéa 3, lettre a LDFR. Cette problématique est exacerbée par le fait que, dans la pratique, il est complexe de connaître quelles sont les constructions et installations attribuées à la valeur de rendement. L'estimation réelle des biens d'une entreprise agricole est ainsi fréquemment inconnue des descendants évincés, alors que certains d'entre eux auraient aussi pu prétendre à l'attribution de l'entreprise agricole en cause. A cela s'ajoute que les entreprises agricoles modernes ont une grande tendance à développer leur exploitation en particulier par la réalisation de constructions et installations à l'affectation non agricoles (autorisée ou non), avec un rendement souvent très avantageux, ce qui pénalise encore plus les descendants évincés.

Il ressort ainsi du système actuel de la LDFR que les descendants évincés, capables d'exploiter à titre personnel, sacrifient d'une certaine manière leur héritage au profit du descendant qui reprend l'entreprise agricole, en réduisant leurs prétentions compte tenu de l'application de la valeur de rendement. Il s'agit donc d'un investissement des descendants évincés pour celui qui acquiert l'entreprise agricole, sans contrepartie réelle, alors que ce dernier a la possibilité, par la suite, de développer son exploitation de manière très fructueuse. A ce propos, le seul droit au gain, tel que prévu dans la loi actuelle, n'est pas une solution satisfaisante, car il n'intervient que lors de situations particulières prévues à l'article 30 LDFR.

Il convient de saisir l'occasion de la révision de la LDFR pour instaurer un droit pour les descendants évincés de demander l'estimation de la valeur de rendement lorsque la cession de l'entreprise agricole s'effectue du vivant des parents en introduisant un nouvel article 87, alinéa 3, lettre a^{bis} LDFR. Ce changement de loi aura l'avantage de favoriser la transparence dans les transactions réalisées du vivant des parents et d'instaurer un climat de paix au sein des familles paysannes.

11.2 Appréciation et avis

La proposition devrait être rejetée. La proposition du Conseil fédéral vise à mettre en œuvre les objectifs fixés dans la motion 23.4253. Elle vise en particulier à renforcer l'exploitation à titre personnel et l'esprit d'entreprise. Une nouvelle estimation n'est nécessaire que si un transfert de l'entreprise est prévu ou si une nouvelle construction de grande envergure doit être réalisée. Les estimations sont coûteuses, car elles nécessitent une visite sur place. Le droit général pour tous les descendants de pouvoir demander de nouvelles estimations entraînerait une charge administrative supplémentaire. Dans le cadre du droit successoral, tous les héritiers ont le droit de demander des informations et l'obligation de fournir toutes les informations nécessaires (art. 607, al. 3, et art. 610, al. 2 CC). Cela inclut bien sûr les informations sur les détails d'une transmission d'exploitation, la réalisation de l'évaluation du bien immobilier (valeur de rendement agricole) et de l'inventaire (valeur d'usage agricole). L'établissement d'un inventaire successoral implique en outre l'obligation pour toute personne ou autorité susceptible de fournir des informations sur la situation patrimoniale du défunt de les communiquer à l'autorité com-

pétente (art. 581, al. 2 CC). Lors du transfert de l'entreprise agricole, tous les aspects doivent être discutés et divulgués (cf. Charte pour un conseil global dans l'exploitation agricole²). Un conseil global et une approche transparente de la part des prestataires de services de conseil permettent non seulement d'instaurer la confiance nécessaire lors de la transmission de l'entreprise, mais aussi de prévenir de futurs litiges en matière successorale. Ce n'est que dans des situations conflictuelles que la famille pourrait ne pas être informée de la transmission de l'exploitation ou de faits importants. L'État ne peut et ne doit pas régler tous les cas particuliers. Le droit successoral en vigueur constitue une base solide et éprouvée pour obtenir les informations nécessaires au moment opportun.

² [Forum la Vulg Suisse : Charte pour un conseil global sur les exploitations agricoles du 20 mars 2014, disponible à l'adresse : <http://www.bfs-fvs.ch/LinkClick.aspx?fileticket=00uitMELwqg%3d&tabid=259&portalid=0&language=de-CH>

12 Questions sur certains articles

12.1 Question sur l'article 4, alinéa 2 (sociétés de capitaux, augmentation de la participation)

A l'art. 4 al. 2 P-LDFR, il est prévu que les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliqueront aux participations d'un moins $\frac{3}{4}$ d'une société qui détient une entreprise agricole. Aujourd'hui, l'application des dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent déjà à partir de 51 % de participation. Cela a pour conséquence que les participations entre 51 % et 75 % ne seront plus soumises aux règles des entreprises agricoles (droit de préemption, droit à l'attribution dans le partage, interdiction de morcellement et de partage, etc.).

Cela étant :

1. Cet affaiblissement de la protection des participations de 51 à 75 % est-il souhaitable ?
2. Concerne-t-il beaucoup de cas ?

I. Réponse

La présente révision partielle de la LDFR vise à renforcer l'exploitation à titre personnel. Le pourcentage plus élevé de 75 % de sociétés de capitaux détenues par des personnes exploitantes à titre personnel devrait rester inchangé, en particulier au sein d'une entreprise familiale, afin que, dans la mesure du possible, toutes les parts puissent être reprises par les descendants exploitants à titre personnel en cas de succession.

Dans ce contexte, le taux plus élevé constitue une protection pour les descendants exploitants à titre personnel et, à l'avenir, également pour les conjoints exploitants à titre personnel. Plus la quote-part est faible, moins cette protection est importante. Il serait judicieux que la personne exploitante à titre personnel puisse également acquérir à l'avenir des immeubles supplémentaires (cf. art. 9 en relation avec l'art. 61 LDFR), ce qui suppose une quote-part minimale de 75 % à l'avenir.

En cas de transmission d'exploitation de son vivant, le vendeur ou la vendeuse est en principe libre de rédiger le contrat de vente comme il ou elle l'entend (cf. art. 40 et 41 LDFR). La vente n'est pas non plus soumise à autorisation. Le vendeur ou la vendeuse peut ainsi céder volontairement à des membres de la famille des parts minoritaires à un prix acceptable. Toutefois, les dispositions relatives à la transmission successorale (art. 11 LDFR) et aux droits de préemption (art. 50 ss LDFR) continueront d'avoir un effet protecteur pour la génération suivante. Les prix de vente seront basés sur ces dispositions, ce qui explique pourquoi il est important de maintenir les parts ensemble dans la mesure du possible.

Il n'existe pas de statistiques concrètes sur les sociétés de capitaux relevant de la LDFR qui ont également une entreprise agricole comme actif principal. On peut toutefois supposer que le quota exigé s'applique déjà aujourd'hui à la grande majorité des sociétés anonymes et des sociétés à responsabilité limitée. La LDFR est mise en œuvre par les cantons, mais ceux-ci ne tiennent pas non plus de statistiques sur les participations majoritaires. Le chiffre suivant peut toutefois servir à une classification et une confirmation quantitative : actuellement, 392 sociétés de capitaux avec plus de 1,0 UMOS reçoivent des paiements directs. Pour que ces sociétés puissent bénéficier de paiements directs, un quota de 75 % pour les Sàrl et de 66 % pour les SA doit déjà être respecté aujourd'hui (art. 3, al. 2, de l'ordonnance sur les paiements directs, RS 910.13). Parmi les 392 sociétés de capitaux, on trouve également celles qui louent des entreprises agricoles ou des immeubles.

12.2 Questions sur l'article 18, alinéa 4 et 52, alinéa 2 LDFR (valeur d'imputation plus élevée, avantage pour les conjoints)

12.2.1 Différence entre les articles 18, alinéa 3 et 52, alinéa 2 LDFR

Pourquoi, selon les articles 18, alinéa 3 et 52, alinéa 2, LDFR (qui ne doivent pas être modifiés), seuls les investissements importants réalisés au cours des dix dernières années doivent-ils être pris en compte, alors que la durée d'amortissement des investissements, etc. est étendue à 20 ans ? Il y a donc un manque de cohérence. Cela signifierait que les investissements réalisés il y a onze ans ne pourraient plus être pris en compte, mais ne seraient pas encore amortis (20 ans) pour l'augmentation. Il y aurait un « saut ». Il y a ici un manque de logique.

II. Réponse

L'augmentation de la durée d'amortissement poursuit plusieurs objectifs :

- Il s'agit de créer un équilibre raisonnable entre la valeur de rendement nettement inférieure du nouveau bâtiment et les coûts d'investissement.
- L'augmentation de la valeur d'imputation améliore la situation financière des époux, car la valeur de rendement agricole peut être augmentée de manière appropriée.

L'augmentation de la valeur d'imputation rend la reprise d'entreprises agricoles au sein de la famille plus coûteuse. Cela représente un défi financier accru pour la jeune génération. Une adaptation de la durée d'investissement prise en compte augmenterait encore davantage le prix de reprise des entreprises agricoles au sein de la famille. L'endettement de l'agriculture augmenterait massivement avec le temps et rendrait plus difficiles les investissements futurs nécessaires dans l'entreprise. Le délai de dix ans doit être maintenu conformément à la loi en vigueur. Comme expliqué ci-dessous, grâce à la solution flexible choisie par le législateur, qui ne prévoit pas de taux d'amortissement fixes, le problème se pose déjà aujourd'hui qu'il n'y a pas de compensation après la dixième année, alors qu'une augmentation appropriée est possible la neuvième année après l'investissement. La précision apportée par les amortissements ne change rien à ce principe. Elle crée toutefois une sécurité juridique et corrige une pratique qui consistait à amortir les investissements sur une durée fixe de dix ans, ce qui désavantageait financièrement les conjoints (parents). Le présent projet du Conseil fédéral vise à corriger cette situation en renforçant la position des conjoints grâce à des taux d'amortissement plus élevés, sans prolonger le délai de dix ans. Il n'y a pas de limitation dans le temps dans le régime matrimonial (art. 213 CC). La différenciation est objectivement justifiée, car le partage des biens porte sur toute la durée du mariage (STUDER dans le commentaire LDFR sur l'art. 18 N 11). La formulation plus stricte de l'article 213 CC a été voulue par le législateur et est liée aux dispositions du droit matrimonial de l'article 212 CC, qui constituent également une dérogation au principe de la valeur vénale (cf. HAUSHEER dans le commentaire bernois sur les art. 212-213, N10). Le délai de dix ans pendant lequel les investissements peuvent être pris en compte n'a été ni critiqué ni discuté en profondeur au sein du groupe d'accompagnement. Objectivement, ce délai se justifie par le fait qu'une augmentation n'est plus justifiée après un certain temps si, d'une part, celle-ci remonte déjà à longtemps et si, d'autre part, la génération précédente en a déjà profité pendant de nombreuses années. On peut partir du principe qu'un investissement réalisé peu avant la transmission de l'exploitation est effectué en concertation avec le successeur ou la successeuse et en tenant compte de ses besoins. Plus cette date est éloignée, plus la décision d'investissement ne correspondra qu'aux besoins de la direction de l'entreprise à l'époque. Les besoins et les adaptations nécessaires en vue d'une transmission lointaine de l'entreprise n'influencent guère la décision. Il convient également de tenir compte du fait que la valeur de rendement est périodiquement ajustée en fonction de l'évolution économique de l'agriculture.

Remarque sur l'historique de la solution flexible et une augmentation raisonnable

Selon le Message à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles) du 19 octobre 1988 (FF 1988 III 889, p. 935), une solution rigide était initialement prévue, selon laquelle l'augmentation appropriée de la valeur de rendement agricole devait être amortie de manière linéaire à raison d'un dixième par an. Une augmentation de la valeur d'imputation a été justifiée comme suit : « *C'est une conséquence de l'estimation de la valeur de rendement qui fait que les sommes investies ne se traduisent pas entièrement en une augmentation de la valeur de rendement. Dans l'intérêt de l'égalité de traitement des héritiers (art. 607, 1er al., et 610, 1er al., CC), le projet prévoit que les héritiers peuvent demander une augmentation de la valeur d'imputation lorsque le défunt, dans les dix années précédant son décès, a procédé à des investissements dans l'entreprise agricole (1er al.). L'augmentation équivaut à la différence entre les fonds investis par le défunt et l'accroissement de la valeur de rendement résultant de l'amélioration. Elle peut être réduite d'un dixième pour chaque année entière qui s'est écoulée entre l'amélioration de l'entreprise agricole et le décès (2e al.)* ».

Le législateur a abandonné cette règle rigide, qui ne laissait aucune marge d'appréciation et ne tenait pas compte de facteurs subjectifs liés au cas particulier, et a privilégié une solution flexible en décidant, d'une part, d'une augmentation appropriée et, d'autre part, de la suppression de l'amortissement rigide sur dix ans (STUDER dans le commentaire de la LDFR sur l'article 18, N. 10 avec référence au procès-verbal de la Commission des affaires juridiques du Conseil des États, séance du 15 avril 1989).

12.2.2 Prise en compte de l'augmentation de la valeur de rendement en cas de compensation selon l'article 18, alinéa 3 LDFR

Conformément à l'article 18, alinéa 4, une durée d'amortissement de 20 ans doit être prévue pour les investissements qui y sont définis. Cela n'est toutefois pas correct sur le plan factuel. Exemple : pour un investissement de CHF 100 000.00, la valeur de rendement augmente par exemple de CHF 30 000.00. L'héritier / repreneur paie donc déjà CHF 30 000.00 de plus. L'amortissement ne devrait donc porter que sur la différence entre la valeur de rendement plus élevée et l'investissement (dans mon exemple, 70 000 francs). D'autre part, un amortissement à 100 % de l'investissement en 20 ans entraînerait un amortissement inférieur à la nouvelle valeur de rendement. La loi devrait être reformulée en ce sens.

III. Réponse

Le Message à l'appui des projets de loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR) et de loi fédérale sur la révision partielle du code civil (droits réels immobiliers) et du code des obligations (vente d'immeubles) du 19 octobre 1988 (FF 1988 III 889, p. 935), il est clairement établi que l'augmentation de la valeur d'imputation correspond à la différence entre les moyens investis par le défunt et l'augmentation de la valeur de rendement résultant de l'amélioration. Le nouvel article 18, alinéa 4 P-LDFR ne modifie que la durée d'amortissement, mais pas la méthode. Il n'est donc pas nécessaire de reformuler l'article 18, alinéa 4 P-LDFR.

12.2.3 Distinction temporelle en cas de valeur d'imputation plus élevée (art. 52, al. 2, LDFR)

Dans le cas de l'article 52, alinéa 2, le prix d'achat plus élevé et les investissements importants réalisés au cours des dix dernières années peuvent être pris en considération. À l'article 18, alinéa 2, le délai de dix ans ne s'applique qu'aux investissements importants ; ce délai ne s'applique toutefois pas à un prix d'achat plus élevé (voir les explications dans le message, page 25). Pourquoi ne pas profiter de cette occasion pour formuler les deux dispositions légales de manière identique afin de lever cette ambiguïté et cette différence ?

IV. Réponse

L'article 18 LDFR régit le prix de vente d'une entreprise agricole en cas de succession. Pour la vente d'une entreprise agricole du vivant du propriétaire, l'article 40 de la LDFR prévoit uniquement l'accord du conjoint. L'article 41 LDFR permet de convenir contractuellement d'un droit à une part du gain et

d'un droit de réméré. L'article 52 LDFR régit en revanche le prix de vente d'une entreprise agricole en cas de transfert par exercice d'un droit de préemption.

Article 18, alinéa 3 LDFR : Sont notamment des circonstances spéciales un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements importants que le défunt a effectués dans les dix années qui ont précédé son décès.

Article 52, alinéa 2 P-LDFR : Sont notamment des circonstances spéciales, un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements importants que l'aliénateur a effectués dans les 10 années qui ont précédé l'aliénation ou la fin des rapports de propriété commune ou de copropriété ou du régime matrimonial.

Il apparaît clairement que les formulations du projet de révision de l'article 52, alinéa 2 P-LDFR ont été harmonisées et que les mêmes délais s'appliquent aux articles 18 et 52 LDFR.

12.3 Questions sur l'article 60, alinéa 1, lettre f LDFR (exception concernant le droit de partage et de morcellement pour un droit de superficie sur une parcelle affermée)

Jusqu'à présent, il était possible d'établir un droit de superficie avant le début du bail, puis de reprendre ce droit et de commencer le bail pour l'immeuble en même temps. Selon la nouvelle formulation proposée, un titulaire de droit de superficie devrait déjà être locataire avant de pouvoir établir un droit de superficie. Je comprends bien qu'il s'agit ici de régler une nouvelle situation. Mais pourquoi la pratique actuelle ne devrait-elle pas rester possible ?

V. Réponse

L'actuel article 60, alinéa 1, lettre f LDFR est libellé comme suit : « *un droit de superficie doit être constitué au bénéfice du fermier de l'entreprise agricole sur la partie à séparer* ; ». La lettre f doit désormais être modifiée comme suit : « *sur la partie à séparer, un droit de superficie doit être constitué en faveur d'un fermier qui exploite lui-même une entreprise agricole, ...* ; ».

Comme le montre la comparaison, la formulation actuelle prévoit également qu'un droit de superficie ne peut être constitué qu'en faveur d'un fermier ou d'une fermière. La modification de l'article 60, alinéa 1, lettre f LDFR n'entraîne donc pas de changement dans la pratique en la matière. La seule nouveauté réside dans le fait que le fermier ou la fermière ne loue plus l'entreprise agricole (bail commercial), mais dispose, avec l'immeuble loué (art. 7, al. 4^{bis} LDFR), d'une entreprise agricole qu'il ou elle exploite lui-même ou elle-même.

Il sera donc toujours possible à l'avenir de constituer un droit de superficie en faveur du futur fermier ou de la future fermière au début du bail à ferme. Celui-ci ou celle-ci devra exploiter une entreprise agricole dans son ensemble. Les autorités d'exécution et les représentants cantonaux se sont explicitement engagés à ce qu'une parcelle en droit de superficie d'une superficie inférieure à 2500 m² reste soumise à la LDFR (en référence à l'art. 2, al. 3 LDFR).

12.4 Questions sur l'article 62, alinéa 1 LDFR (servitudes pour les ressources naturelles)

12.4.1 Base juridique pour l'inscription des contrats de servitude au registre foncier

Quelle est la base juridique permettant d'inscrire les contrats de servitude relatifs aux décharges dans le registre foncier au moment de leur conclusion (et non pas seulement au moment du changement d'affectation) ? (Le représentant des cantons a expliqué que ces servitudes peuvent aujourd'hui être inscrites dans le registre foncier). Dans des « cas normaux », les contrats de servitude privés ne peuvent être inscrits au registre foncier qu'en tant que servitudes, mais ne peuvent y être mentionnés. Je me demande donc si la déclaration du représentant du canton est correcte et où se trouve cette base.

VI. Réponse

Dans le droit suisse du registre foncier, il convient de distinguer clairement entre inscription et annotation, car les deux ont des effets juridiques différents et sont soumis à des bases légales différentes. En principe, seules peuvent être annotées les mentions qui ne peuvent être inscrites ou mentionnées et pour lesquelles il existe une base légale, appelée « catalogue des annotations » (cf. Bürgi Nägeli Avocat, lawinfo sur l'annotation). Parmi les mentions typiques figurent notamment les restrictions de propriété de droit public qui, conformément à l'article 962 CC, doivent obligatoirement être mentionnées au registre foncier si elles entraînent une restriction permanente de l'usage ou de la disposition. Les réglementations cantonales peuvent également prévoir des mentions supplémentaires. En revanche, le Code civil stipule expressément que les servitudes ne naissent qu'après leur inscription au registre foncier (grand livre) conformément à l'article 731 CC et produisent ainsi des effets réels. Les servitudes sur les décharges ne peuvent donc pas être inscrites en tant que mention.

12.4.2 Limitation aux contrats de servitude pour les décharges et l'exploitation des ressources minières

Selon le projet de texte, les contrats de servitude pour les décharges ne peuvent être inscrits au registre foncier qu'en tant que contrats de servitude s'ils sont liés à l'exploitation antérieure de ressources naturelles (« ... et qui sont liés à ... »). Pourquoi les servitudes pour les décharges qui ne sont pas liées à l'exploitation de ressources naturelles ne pourraient-elles pas être inscrites au registre foncier ?

VII. Réponse

La motion Hegglin Peter 24.4420 demande que les servitudes relatives aux zones d'extraction et aux décharges puissent être inscrites au registre foncier sans autorisation. Cette mesure vise, d'une part, à garantir la sécurité des investissements aux entreprises et, d'autre part, à assurer l'approvisionnement de la Suisse en gravier, sable et argile.

La formulation de l'article 62, alinéa 1, lettre i P-LDFR lie expressément l'inscription sans autorisation des servitudes à des opérations directement liées à l'exploitation des ressources naturelles, à savoir l'exploitation elle-même et le remblayage nécessaire, y compris, le cas échéant, la mise en place d'une décharge pour le stockage des matériaux. Ce remblayage sert à la remise en culture et vise à rendre la surface modifiée par l'extraction à nouveau utilisable pour l'agriculture. La décharge est donc un élément fonctionnel du processus de remise en culture, dans la mesure où elle sert au remblayage. Elle n'est pas une fin en soi, mais un moyen de restaurer le site d'exploitation.

Dans le cas de décharges autonomes qui ne sont pas liées à une exploitation préalable de ressources naturelles, ce lien matériel fait défaut. Ces décharges constituent des projets d'aménagement du territoire autonomes poursuivant d'autres objectifs et restent donc soumises à l'obligation d'autorisation ordinaire (cf. art. 64, al. 1, let. c, LDFR).

La création d'une servitude pour les décharges indépendante du projet d'exploitation ne doit donc pas être exemptée de l'obligation d'autorisation.

12.4.3 Complément aux exceptions à l'interdiction du partage matériel et du morcellement

Selon un arrêt du Tribunal fédéral, les contrats de servitude pour les décharges constituent des « faits assimilables à une aliénation ». Ne faudrait-il pas également prévoir une exception aux dispositions relatives à l'interdiction du partage et du morcellement, comme c'est le cas pour les autres « transferts fonciers » ?

VIII. Réponse

La nouvelle formulation de l'article 62, alinéa 1, lettre i P-LDFR permet la constitution sans autorisation de servitudes pour des opérations directement liées à l'exploitation de ressources naturelles, à savoir l'extraction et le remblayage, y compris la décharge nécessaire au dépôt des matériaux. Cette exemption d'autorisation n'a en principe aucune influence directe sur l'interdiction de partage matériel et de morcellement prévue à l'article 58, alinéas 1 et 2 LDFR. En effet, celle-ci ne s'applique que lorsque des immeubles agricoles ou des entreprises sont divisés. Le partage matériel, en particulier, est nécessairement lié à la vente d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble (Margret Herrenschwand / Christoph Bandli, commentaire sur LDFR, 2^e édition, n° 2 ad art. 58 LDFR). Contrairement, par exemple, à un droit de superficie, qui crée la propriété d'une partie indépendante de l'immeuble, une servitude confère un droit d'utilisation ou de tolérance (ce droit n'étant pas illimité dans le cas des servitudes liées à l'exploitation de ressources naturelles, mais généralement limité dans le temps), mais ne rend pas la surface indépendante et peut restreindre l'utilisation par le propriétaire – mais pas complètement ni structurellement. C'est pourquoi les servitudes qui ne nuisent pas à l'exploitation agricole, comme celle en question, ne conduisent pas, selon l'OFAG, à un partage matériel. Cela est confirmé par l'exigence contenue dans la proposition du Conseil fédéral selon laquelle la servitude ne doit pas nuire à la production agricole. Une servitude n'entraîne pas non plus le partage d'un bien-fonds en plusieurs parties, raison pour laquelle le morcellement n'est pas concerné. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir une exception à l'interdiction du partage matériel et du morcellement dans le cadre de la constitution d'une servitude sans autorisation au sens de l'article 62, alinéa 1, lettre i P-LDFR.