

25.079 n Loi fédérale sur le droit foncier rural. Modification

Prise de position de l'OFAG sur d'autres propositions de la CER-N Séance du 13 avril 2026

Commission de l'économie et des redevances Conseil national

Proposition n° 019

Art. 18, al. 3

³ Sont notamment des circonstances spéciales un prix d'achat élevé de l'entreprise ou de parties d'immeubles ainsi que des investissements importants que le défunt a effectués dans les dix années qui ont précédé son décès.

Art. 52, al. 2

² Sont notamment des circonstances spéciales, un prix d'achat élevé de l'entreprise ou de parties d'immeubles ainsi que des investissements importants que l'aliénateur a effectués dans les dix années qui ont précédé l'aliénation.

Développement

(en allemand uniquement)

Prise de position

La proposition est conforme à l'esprit de la disposition selon laquelle l'achat d'exploitations agricoles sur le marché libre n'est pas soumis au délai de prescription absolu de dix ans. Cependant, le cas le plus fréquent d'achat de terrains n'est pas réglementé de la même manière. Il n'y a pas de raison objective à cette distinction. La loi ne détermine pas s'il s'agit d'une exploitation agricole ou d'un terrain agricole en fonction du prix. Ainsi, l'achat de terrains individuels au cours d'une génération peut également représenter un investissement total équivalent.

La proposition renforce la position des conjoints, ce qui va dans le sens de la motion CER-E 22.4253 et a également été largement soutenu lors de la consultation.



Art. 60, al. 2bis - Réexamen

La commission décide de réexaminer l'interdiction de partage matériel

Si la commission décide un réexamen:

Art. 60, al. 2^{bis}

^{2bis} L'autorité cantonale compétente autorise en outre une exception à l'interdiction de partage matériel lorsque la partie détachée de l'entreprise agricole est cédée à une personne qui remplit les conditions d'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 et que les conditions suivantes sont cumulativement réalisées :

- a. la partie détachée est susceptible, le cas échéant après adjonction de surfaces complémentaires déjà en mains ou envisagées par l'acquéreur, de former le noyau d'une entreprise agricole viable au sens de l'art. 7 dans un délai raisonnable ;
- b. le cédant décide de se séparer d'une partie de son entreprise agricole par choix ou par incapacité durable d'exploiter personnellement l'ensemble de son entreprise;
- c. aucun parent titulaire d'un droit de préemption légal ou d'un droit à l'attribution n'entend reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'exploiter à titre personnel ou pour l'affermier au moment de la conclusion de l'accord;
- d. le conjoint ou le partenaire enregistré du cédant qui a participé à l'exploitation approuve le partage matériel ;

Prise de position

(Traduction de l'OFAG par Deepl)

Une demande de réexamen est déposée, car l'article en question a déjà été examiné lors des délibérations de fond de la CER-N. L'objet de la demande n'a en revanche pas encore été discuté. Il convient de recommander formellement le rejet de la proposition complexe visant à introduire un nouvel alinéa 2^{bis}. L'actuel article 60, alinéa 2, de la LDFR se rapproche fortement de la proposition, de sorte qu'il est déjà possible aujourd'hui de séparer des parcelles agricoles d'une exploitation agricole si cela sert principalement à l'agrandissement d'autres *exploitations agricoles* et si toutes les personnes bénéficiant d'un droit de préemption ainsi que l'épouse ou l'époux consentent à ce partage matériel.

Conformément à l'objectif de la LDFR et aux préoccupations exprimées dans la motion 22.4253, la pratique stricte qui découle du texte de la loi et de la jurisprudence pourrait toutefois être modifiée en faveur des exploitants à titre personnel et afin de renforcer l'esprit d'entreprise. Si une demande de réexamen était acceptée et qu'à l'avenir, les petites exploitations agricoles existantes pouvaient également grandir plus facilement, ce serait l'occasion de réviser la disposition actuelle. On pourrait imaginer que les exploitations agricoles existantes puissent acheter des terres agricoles lorsqu'une exploitation agricole doit être légalement dissoute et que toutes les personnes bénéficiant d'un droit de préemption ainsi que le conjoint ou la conjointe consentent à ce partage matériel (art. 60, al. 2, let. b et c, LDFR). Il n'est objectivement pas compréhensible que seules les entreprises agricoles existantes puissent être agrandies, alors que cette possibilité est refusée aux exploitations qui n'ont pas encore atteint la taille de 1,0 UMOS. Les exploitations existantes, éligibles aux paiements directs et gérées par leurs propriétaires, pourraient à l'avenir améliorer leur structure et assurer leur subsistance.



Nous proposons la formulation suivante pour l'art. 60, al. 2, let. a, LDFR :

² L'autorité permet en outre une exception à l'interdiction de partage matériel si les conditions suivantes sont remplies:

a. le partage matériel permet d'agrandir une ou plusieurs exploitations agricoles.

Par rapport à la formulation antérieure, la proposition ci-dessus précise la notion d'amélioration structurelle principale d'autres entreprises agricoles et l'adapte aux exploitations agricoles. Le terme « exploitation agricole » est défini à l'article 6 de l'Ordonnance sur la terminologie agricole (OTerm, RS 910.1). Dans le contexte d'un partage matériel et d'une vente ultérieure des parcelles séparées, le terme « amélioration structurelle » utilisé à l'époque ne peut désigner que l'agrandissement des entreprises agricoles. Nous proposons donc, par souci de simplicité, de parler directement d'agrandissement des exploitations. Nous proposons en outre de ne pas utiliser uniquement le pluriel, afin qu'il soit clair qu'une seule exploitation agricole peut également être agrandie.



Art. 73, al. 1

¹ *biffer (= selon droit en vigueur)*

Développement :
(*en allemand uniquement*)

Prise de position / Proposition

Avec la motion 22.4253, la CER-E a chargé le Conseil fédéral d'élaborer des propositions visant à renforcer l'esprit d'entreprise. Les entrepreneurs indépendants doivent pouvoir prendre leurs décisions de manière autonome et responsable. La charge maximale doit permettre d'éviter le surendettement des exploitations agricoles. L'augmentation de la charge maximale de 11 % environ, qui passe de 135 % à 150 % de la valeur de rendement agricole, n'entraîne pas de surendettement de l'agriculture suisse, mais doit permettre un financement meilleur et moins coûteux des investissements. Selon le droit en vigueur, le dépassement de la charge maximale doit faire l'objet d'une autorisation cantonale. Cette autorisation constitue un obstacle administratif pour les entrepreneurs. Avec un peu plus de marge de manœuvre, cet obstacle peut être évité, ce qui renforce la confiance dans la responsabilité individuelle et la liberté entrepreneuriale des agriculteurs.

Il convient également de noter que les prêts non garantis ne sont pas concernés par cette disposition. Sans adaptation à la hausse des coûts de construction, les crédits sont contractés à des conditions nettement moins avantageuses (notamment le leasing ou les prêts non garantis à taux d'intérêt plus élevé). Il est prouvé que le facteur d'endettement des exploitations agricoles suisses n'a pas augmenté. Cela signifie que les exploitations continuent de très bien remplir leurs obligations et qu'il n'y a aucun signe de surendettement. On ne peut pas non plus supposer que des investissements inutiles ou trop coûteux sont réalisés. Les propriétaires sont pleinement conscients de leur responsabilité envers leur famille, leur exploitation et la génération future.



Art. 73, al. 1

¹ ... augmentée de 40 % ...

Développement
(en allemand uniquement)

Prise de position

Une augmentation de la charge maximale de 135 % à 140 % ne correspond qu'à une hausse de 3,7 % et ne contribue donc pas de manière significative à renforcer la liberté entrepreneuriale ou la responsabilité individuelle. L'objectif de renforcer l'esprit d'entreprise ne peut être atteint avec la LDFR que dans les domaines proposés par le Conseil fédéral. Outre la charge maximale, l'interdiction du partage matériel et du morcellement doit également être adaptée aux besoins de la responsabilité individuelle (cf. art. 60, al. 1, let. f et j, LDFR). L'augmentation de 11 % proposée par le Conseil fédéral ne couvre que partiellement la hausse des coûts de construction. Elle n'entraîne pas de surendettement et tient compte de manière appropriée de la situation actuelle.

Le guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole (en bref : guide de l'estimation) n'était auparavant adapté que tous les dix à douze ans. Vers la fin de cette période, le niveau de valeur atteint s'écarte de plus en plus de la réalité. Le supplément à fixer par le législateur doit donc pouvoir compenser non seulement le renchérissement de la construction, mais aussi cette différence. Étant donné que l'adaptation de l'art. 10 LDFR se base sur le guide de l'estimation déjà en vigueur, aucune augmentation du niveau de valeur des terrains n'est à prévoir à cet égard. La révision du guide de l'estimation fait l'objet d'une consultation et pourrait à l'avenir aboutir à des valeurs différenciées selon les zones, voire selon les types d'exploitations. Cela permettrait de mieux tenir compte de la capacité économique des exploitations par rapport à la solution actuelle (uniquement zone de plaine sans distinction des types d'exploitation). Il n'est pas encore possible d'établir une prévision des valeurs futures, car les travaux et discussions correspondants n'ont pas encore été menés.



Disposition transitoire

Le droit transitoire doit prévoir que les sociétés de capitaux actuelles qui détiennent plus de la moitié mais moins des trois quarts du capital avec droit de vote restent soumises aux dispositions de la LDFR.

Prise de position / Proposition

Le message relatif à la motion CER-E 22.4253 ne proposait aucune disposition transitoire ni aucune entrée en vigueur échelonnée de certains articles. Des dispositions transitoires sont justifiées lorsqu'une nouvelle disposition légale est plus stricte ou lorsqu'il faut laisser du temps pour réagir à la nouvelle situation légale. La motion CER-E 22.4253 prévoit notamment le renforcement de l'exploitation à titre personnel et de la position des conjoints, ce qui entraîne des dispositions plus strictes ou nouvelles. Ainsi, à l'avenir, seules les sociétés anonymes et les sociétés à responsabilité limitée pourront acquérir des immeubles agricoles si au moins trois quarts des propriétaires remplissent les conditions requises pour l'exploitation à titre personnel. Sans la révision partielle, un quota de plus de 50 % suffirait. La nouvelle loi est donc plus stricte que l'ancienne et renforce davantage la position des personnes physiques exploitantes à titre personnel.

Cela vaut également pour la nouvelle disposition relative au calcul de la valeur d'imputation selon l'article 18, alinéa 4, P-LDFR. Le message et les réponses aux questions posées ont montré que la valeur d'imputation plus élevée renforce la position des conjoints, car un investissement réalisé jusqu'à dix ans avant la remise de l'exploitation sera plus rentable. Bien que la génération suivante soit protégée par le fait que le prix de reprise doit être financièrement supportable dans tous les cas, la nouvelle disposition constitue une règle plus stricte que le droit en vigueur. L'article 52, alinéa 2^{bis} P-LDFR renvoie à l'article 18, alinéa 4 P-LDFR, raison pour laquelle il n'est pas nécessaire de mentionner cet article séparément.

La proposition peut être justifiée par les objectifs de la motion CER-E 22.4253, car elle accorde plus de temps aux personnes morales et aux familles concernées qui souhaitent déjà régler la reprise de leur entreprise. La formulation suivante serait à proposer pour l'entrée en vigueur :

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Sous réserve de l'al. 3, le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

³ Les art. 4, al. 2, 9, al. 3 et 18, al. 4 entrent en vigueur trois ans après l'entrée en vigueur du reste.