

CH_VB 2002-0710 4611 vom 23. Juli 2002

Bundesverwaltung, 2002-07-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ch_vb_2002-0710_4611

FR: CH_VB 2002-0710 4611 du 23 juillet 2002

IT: CH_VB 2002-0710 4611 del 23 luglio 2002

Erwägungen

E. 1

Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural; RS 211.412.11.

E. 1.1

Contexte 4611

E. 1.2

Consultation 4612

E. 1.3

Grandes lignes des modifications proposées 4612 2 Partie spéciale 4613

E. 2

Loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole; RS 221.213.2.

E. 2.1

Commentaire des modifications concernant le droit foncier rural 4613

E. 2.2

Commentaire des modifications du droit du bail à ferme agricole 4620

E. 2.3

Commentaire des modifications du code civil (droits réels immobiliers) 4625 3

Conséquences pour les finances et le personnel 4626

E. 3

Loi du 29 avril 1998 sur l'agriculture; RS 910.1.

E. 3.1

de la Confédération, des cantons et des communes 4626

E. 3.2

Conséquences économiques 232 4 Programme de la législature 4626 5 Rapport avec le droit international 4627 6 Constitutionnalité 4627 Table des matières de la partie III 4628

Modification de la loi fédérale sur le droit foncier rural (projet) 4629 Modification de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (projet) 4633 Modification du code civil (projet) 4637

Schweizerisches Bundesarchiv, Digitale Amtsdrukschriften Archives fédérales suisses, Publications officielles numérisées Archivio federale svizzero, Pubblicazioni ufficiali digitali Partie III: Modifications du droit foncier rural (LDFR) et de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA); adaptation des dispositions sur les droits réels immobiliers dans le

code civil suisse (CC) In Bundesblatt Dans Feuille fédérale In Foglio federale Jahr 2002
Année Anno Band 1 Volume Volume Heft 29 Cahier Numero Geschäftsnummer ---
Numéro d'affaire Numero dell'oggetto Datum 23.07.2002 Date Data Seite 4611-4628 Page
Pagina Ref. No 10 126 482 Die elektronischen Daten der Schweizerischen Bundeskanzlei
wurden durch das Schweizerische Bundesarchiv übernommen. Les données électroniques
de la Chancellerie fédérale suisse ont été reprises par les Archives fédérales suisses. I dati
elettronici della Cancelleria federale svizzera sono stati ripresi dall'Archivio federale
svizzero.

E. 4

Code des obligations; RS 220.

E. 5

Code civil; RS 210.

E. 6

Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire; RS 700.

4612 La LBFA règle le bail à ferme en tant que cession, à titre onéreux, de l'usage d'entreprises et d'immeubles agricoles à des fins agricoles. Il s'agit d'une législation spéciale s'écartant dans une large mesure des dispositions ordinaires sur le bail à ferme contenues dans le code des obligations. La LBFA régit non seulement l'affermage d'entreprises agricoles, mais aussi celui d'immeubles agricoles isolés, lequel revêt une grande importance, le principal moyen d'améliorer les structures des exploitations étant l'affermage complémentaire. La loi contient des dispositions sur la durée minimale des contrats de bail à ferme, la forme et le délai de résiliation, ainsi que sur la prolongation judiciaire du bail à ferme, dispositions destinées à protéger les fermiers. En ce qui concerne la politique structurelle, la loi prévoit un régime d'autorisation pour l'affermage d'entreprises agricoles par parcelles, la limitation de l'affermage complémentaire d'immeubles agricoles, des dispositions sur le calcul du fermage ainsi qu'un contrôle du bail à ferme. Ce contrôle comporte l'assujettissement du fermage d'une entreprise agricole à autorisation et la possibilité pour l'autorité compétente de faire opposition au fermage convenu concernant des immeubles agricoles. Les dispositions de la LDFR et de la LBFA concernant les mesures d'améliorations structurelles ont été assouplies lors de l'adoption de la nouvelle LAg (PA 2002). L'expérience montre qu'il est nécessaire d'aligner encore davantage ces deux lois sur les objectifs de la législation agricole, ce qui se répercute aussi sur les dispositions du CC relatives aux droits réels immobiliers.

E. 7

Ordonnance du 11 février 1987 sur les fermages; RS 221.213.221.

E. 8

Art. 2 de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR); RS 211.412.110.

4614 jusqu'à présent, les zones protégées et les zones dites d'extension des constructions ne sont pas non plus considérées comme zones à bâtir au sens de l'art. 15 LAT; la LDFR s'applique à ces zones si l'exploitation agricole y est admise. Al. 3 En vertu de l'art. 2, al. 1, let. a, LBFA, cette loi ne s'applique pas aux vignes de moins de 15 ares. L'art. 2, al. 3, LDFR, lui, exclut du champ d'application de la loi les vignes de moins de 10 ares qui ne

font pas partie d'une entreprise agricole (cf. cependant art. 3, al. 4, LDFR). Plusieurs participants à la consultation ont demandé de fixer la même surface pour les petits immeubles viticoles dans la LDFR et dans la LBFA. Les vignes de moins de 15 ares sont donc désormais considérées comme petits immeubles exclus du champ d'application de la loi dans la LDFR comme dans la LBFA. Art. 5 Droit cantonal réservé Let. a Les cantons doivent conserver la compétence de définir, pour la région de plaine également, la taille d'exploitation comme une unité plus restreinte que celle visée à l'art. 7 LDFR. Ce faisant, ils sont tenus d'exprimer la taille de l'entreprise par une fraction de l'unité de main-d'œuvre standard, conformément à l'exigence d'harmonisation terminologique. La fixation d'une surface minimale comme limite n'est plus autorisée. La moitié de l'unité de main-d'œuvre standard constitue à cet égard le minimum absolu. Art. 7 Entreprise agricole; en général Al. 1 Les rapports juridiques que connaît la LDFR s'appliquent à deux types d'objets: les entreprises agricoles et les immeubles agricoles. L'entreprise agricole est définie comme une unité du point de vue juridique, du point de vue de l'exploitation et du point de vue spatial, comprenant des immeubles et des bâtiments, servant de base à la production agricole et ayant une taille minimale. Les exploitations qui n'atteignent pas cette dernière ou qui ne peuvent être qualifiées d'entreprises pour d'autres raisons (art. 8 LDFR) ne sortent pas pour autant du champ d'application de la loi: elles sont considérées comme immeubles agricoles isolés. Vu les résultats de la procédure de consultation, la limite concernant la taille minimale de l'entreprise agricole n'est pas relevée. Cependant, on renoncera à la notion de la «moitié des forces de travail d'une famille paysanne», pour exprimer désormais cette taille minimale – conformément à l'harmonisation terminologique sollicitée avec véhémence par de nombreux participants à la consultation – par la notion d'unité de main-d'œuvre standard (UMOS). La valeur prévue de 0,75 UMOs correspond à peu près au statu quo, des différences n'étant pas exclues dans certains cas en raison de la modification du mode de calcul. La référence à l'exploitation selon les usages du pays a pour objectif de souligner, comme pour l'estimation de la valeur de rendement (art. 10, al. 1, LDFR), qu'il s'agit là d'une approche objectivée, l'exploitation non conforme à l'usage (p. ex. cultures fruitières là où elles ne sont pas habituelles) n'étant pas déterminante.

4615 Art. 10 Valeur de rendement Al. 3 Les constructions et installations non agricoles sont prises en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole. Dans la pratique, on estime de la même manière les parties de surfaces qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles (p. ex. entreprise ou activité accessoires). En outre, on se réfère généralement à la situation réelle. La disposition en vigueur exige néanmoins que l'on examine s'il est possible et permis de soustraire la partie non agricole à l'entreprise ou à l'immeuble. Cette formulation, inadéquate, rend l'estimation difficile. La modification proposée vise à corriger ce défaut. Art. 11a, 22, 50 Caducité du droit à l'attribution et du droit de préemption Le droit en vigueur limite les prétentions d'attribution d'entreprises et d'immeubles agricoles lorsque l'héritier dispose déjà de «moyens d'existence particulièrement bons» (art. 22). A l'instar des «bons moyens d'existence», ce critère n'est plus approprié; il est donc remplacé par un multiple d'une unité de main-d'œuvre standard. Cette même valeur-limite doit aussi figurer à l'art. 50 LDFR (caducité du droit de préemption), conformément au principe de l'équité dans l'héritage, c'est-à-dire du traitement équitable de tous les membres de la famille. Il ne serait dès lors pas justifié d'abroger les deux articles en question, comme l'ont demandé des organisations paysannes lors de la consultation. Cependant, on peut partiellement tenir compte de cette préoccupation: les entreprises atteignant la limite concernée peuvent continuer à s'agrandir

grâce au droit à l'attribution et au droit de préemption portant sur certaines parcelles. Les propriétaires de grandes entreprises doivent par contre être privés comme jusqu'ici du droit d'attribution et du droit de préemption portant sur une entreprise agricole. Pour des raisons de systématique, l'art. 22 est abrogé, son contenu reformulé devenant l'art. 11a, qui ne règle plus que la suppression du droit à l'attribution d'une entreprise agricole. Art. 16 Partage de l'entreprise La disposition prévoyant la possibilité de partager en deux une entreprise agricole à condition que chacune des parties offre de bons moyens d'existence à une famille paysanne n'a quasiment jamais eu de signification pratique. Comme nous l'avons expliqué plus haut, l'appréciation selon le critère des «bons moyens d'existence» est impraticable. Cette disposition peut donc être abrogée. L'idée de l'équité dans l'héritage est préservée à l'art. 22 LDFR, qui est partiellement modifié. Art. 26 Concours avec un droit successoral à l'attribution Al. 1, let. c L'abrogation de cette disposition a été demandée lors de la procédure de consultation. Comme l'explique le commentaire de la LDFR⁹, cette norme se révèle inutile pour les frères et sœurs et leurs enfants qui ne sont pas héritiers (l'art. 27, al. 1, LDFR renvoie, pour l'exercice du droit d'emption, au droit de préemption et, selon

E. 9

Benno Studer, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brougg 1995, point 8 et suiv. ad art. 26 LDFR.

4616 l'art. 42, al. 1, ch. 2, LDFR, le droit de préemption ne peut être invoqué que lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise depuis moins de 25 ans). En ce qui concerne les descendants qui ne sont pas héritiers (art. 25, al. 1, let. a, LDFR), le délai de 25 ans rend l'objectif de ce droit d'emption largement illusoire. Ce délai a ainsi été qualifié par la doctrine d'anomalie législative. Il convient donc d'abroger la disposition en question. Art. 29 Aliénation Al. 1, let. d Les cohéritiers ont le droit de participer au gain non seulement en cas d'aliénation d'une entreprise ou d'un immeuble agricoles, mais aussi lors du passage d'un usage agricole à un usage non agricole (art. 29, al. 1, let. d). Si l'ancien exploitant reste dans l'appartement du chef d'exploitation, ceci pourrait être considéré comme usage non agricole (cf. p. ex. l'art. 24a LAT), ce qui n'est pas conforme à l'idée du droit au gain. Notamment lorsque le chef d'exploitation a exploité l'entreprise durant plus de dix ans, il n'est pas souhaitable que la cessation d'exploitation soit rendue plus difficile par les prétentions des cohéritiers. C'est pourquoi on complète la disposition considérée de la LDFR en excluant le droit au gain dans le cas précité. Les cohéritiers conservent toutefois ce droit lors de l'aliénation de l'entreprise ou d'une part de celle-ci, ou lors du classement dans une zone à bâtir (art. 29, al. 1, let. c); cela vaut alors même lorsque l'ancien exploitant garde son appartement dans l'exploitation. Art. 37 Valeur d'imputation Al. 1 Lorsque les rapports contractuels de propriété commune ou de copropriété sur une entreprise agricole prennent fin, chacun des propriétaires communs peut demander que l'entreprise lui soit attribuée à la valeur de rendement s'il entend l'exploiter lui-même. Comme pour le droit de préemption, le prix de l'entreprise peut toutefois être majoré raisonnablement si des circonstances spéciales le justifient. Sont notamment considérés comme telles un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements importants effectués dans les dix dernières années (art. 52 LDFR). Il est possible de conclure des conventions dérogeant à ces règles relatives à la valeur d'imputation ou à la suppression du droit à l'attribution, pour autant qu'elles revêtent la forme authentique. Cette réglementation ne doit pas être modifiée quant au fond; étant donné que dans le cas des entreprises agricoles les rapports de propriété collective existent généralement entre parents, aucune adaptation ne s'impose du point de

vue de la politique structurelle (let. a). Le droit à l'attribution existe toutefois aussi en cas de dissolution de la propriété collective d'un immeuble. La reprise s'effectue ici au double de la valeur de rendement, qui peut également – mais ne doit pas – être majorée raisonnablement, si des circonstances spéciales le justifient. Cette réglementation n'est pas satisfaisante, en particulier lorsque deux ou exploitants (ou plus) formant une communauté reconnue en vertu du droit fédéral (communauté d'exploitation, communauté d'élevage, art.

E. 10

Ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole; RS 910.91.

4617 contrat passé en la forme authentique, il est alors possible, dans certaines circonstances, que les membres sortants ne soient pas indemnisés pour leurs investissements, notamment si ceux-ci remontent à plus de dix ans. Or, des investissements de ce genre sont en règle générale effectués pour plus de dix ans. Une modification de la disposition s'impose en outre parce que la propriété collective d'un immeuble isolé est souvent constituée par des personnes sans lien de parenté. La modification consiste à stipuler que la valeur d'imputation pour les bâtiments et les installations équivaut aux coûts de construction, déduction faite des amortissements, mais au moins au double de la valeur de rendement. Quant à la valeur des terres, elle correspond toujours au double de la valeur de rendement (let. b). La possibilité de se mettre d'accord sur une autre valeur d'imputation par une convention revêtant la forme authentique (art. 39 LDFR) est maintenue aussi pour les cas visés à la let. b. Art. 47 Objet Al. 2, phrase introductive Lorsque le propriétaire vend un immeuble agricole qu'il a cédé en location, l'objet du contrat de vente ne doit pas forcément être identique à celui de l'affermage. Il se peut que le propriétaire loue, par exemple, un bien-fonds (parcelle) entier à deux ou plusieurs fermiers ou qu'il en garde une partie pour son propre usage. Dans la littérature, la question de savoir si, dans ce cas, le fermier peut faire valoir son droit de préemption est controversée. Le Tribunal fédéral n'a, à ce jour, pas eu à la trancher. Il est donc justifié qu'elle soit traitée par le législateur. La proposition consiste à préciser, dans la loi, que le fermier a un droit de préemption sur l'objet affermé. Cette phrase établit le droit de préemption du fermier, même lorsque l'objet affermé et celui de l'achat ne coïncident pas. L'exercice du droit de préemption sur une partie de parcelle présuppose que la parcelle soit préalablement subdivisée selon les surfaces d'utilisation. Il en va de même lorsqu'un immeuble est subdivisé en deux parties, dont l'une est assujettie à la LDFR et l'autre pas (art. 2, al. 2, let. c et d, en relation avec l'art. 60, al. 1, let. a). Ce mécanisme de subdivision n'est dès lors pas nouveau. Il est cependant interdit de diviser un bien-fonds lorsque cette division pourrait violer l'interdiction de morcellement stipulée à l'art. 58, al. 2, ou celle prévue à l'art. 102 LAgr. Lors de la procédure de consultation, cette proposition a été approuvée par une grande majorité des cantons et des organisations paysannes. Art. 48 Renonciation au droit de préemption Selon le droit en vigueur, le fermier ne peut pas renoncer à son droit de préemption légal avant la survenance du cas de préemption. Cette réglementation a été qualifiée à plusieurs reprises de trop rigide (cf. en dernier lieu la motion Hans Hess du 6.12.2001 [01.3713]). Un assouplissement de cette disposition est donc indiqué. Cependant, il n'est pas envisageable d'autoriser purement et simplement le fermier à renoncer d'avance par écrit à son droit de préemption. Le droit de préemption du fermier serait ainsi lettre morte. Le fermier ne doit pouvoir y renoncer d'avance que pour un acte juridique donné, en connaissance de sa teneur essentielle et dans la forme authentique. C'est seulement en connaissance de cause que le fermier peut décider s'il veut exercer son droit ou y renoncer, en cas de conclusion d'un

contrat de vente. C'est la raison pour laquelle il convient en outre de restreindre de deux manières l'effectivité de la déclaration de renonciation. Celle-ci sera sans effet, pre-

4618 mièrement, si le contenu du contrat de vente entre le propriétaire et un acheteur ne correspond pas aux indications données dans la déclaration de renonciation ou, deuxièmement, si le contrat de vente est conclu après l'échéance d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle la déclaration de renonciation a été signée. Une telle limitation dans le temps s'impose, car les conditions du marché immobilier peuvent entre-temps avoir subi des changements qui ne sont pas sans importance pour le fermier concernant sa décision de renoncer à son droit ou de l'exercer. Art. 60 Autorisations exceptionnelles Al. 1, let. b La disposition de l'art. 60, al. 1, let. b, peut être abrogée pour deux raisons: d'une part, la modification du 26 juin 1998 permet de dissoudre une grosse entreprise agricole par le biais du partage matériel à condition d'obtenir l'approbation des personnes titulaires d'un droit de préemption ou d'un droit à l'attribution ainsi que celle du conjoint (art. 60, al. 2); d'autre part, il est renoncé à la notion de «bons moyens d'existence». Al. 1, let. f La formulation de la let. f est adaptée à celle de l'art. 106, al. 2, let. c, LAgr. Al. 1, let. i (nouvelle) Contrairement aux exceptions relatives au principe de l'exploitation à titre personnel (art. 64 LDFR), la liste des exceptions à l'interdiction de morcellement et de partage matériel est exhaustive, exhaustivité qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause. Un nouvel assouplissement est cependant indiqué sur un point. Le droit en vigueur n'admet pas de dérogation pour la construction d'un bâtiment devant appartenir collectivement à plusieurs chefs d'exploitation (p. ex. communauté d'élevage). La nouvelle let. i a pour objectif d'y remédier. La limitation de l'assouplissement à ce cas précis permet de tenir compte de l'opposition exprimée lors de la consultation contre une formulation plus générale, et donc moins précise, de cette dérogation. Art. 73 et 75 Charge maximale et exceptions Les modifications aux art. 73 et 75 sont pour l'essentiel rédactionnelles. A l'art. 73, al. 1, on entérine une pratique incontestée: le supplément de 35% est ajouté à la valeur de rendement agricole uniquement, et non à celle découlant de l'usage non agricole (art. 10, al. 3, LDFR). Grâce à la modification de l'art. 73, al. 3 (2e phrase), il sera plus simple de déterminer si la charge maximale est atteinte. Art. 87 Estimation de la valeur de rendement Al. 1bis (nouveau) Selon les art. 15 et 51 LDFR, l'inventaire peut être repris avec l'entreprise agricole à la valeur qu'il représente pour l'exploitation. Outre le bétail, les machines, les appareils et les provisions, l'inventaire comprend le contingent laitier (cf. infra, «Renonciation à d'autres modifications»). Par valeur pour l'exploitation, on entend dans la pratique la valeur de rendement. Il est donc utile, en cas de cession de l'entreprise, d'estimer aussi la valeur de l'inventaire. L'art. 87 LDFR est ainsi complété par la disposition selon laquelle toute personne autorisée à exiger l'estimation de la valeur

4619 de rendement peut demander que l'inventaire soit estimé à la valeur qu'il représente pour l'exploitation. Al. 4 Afin que l'office du registre foncier et l'officier public puissent calculer la charge maximale (art. 73 LDFR), l'autorité chargée de l'appréciation doit indiquer séparément les valeurs concernant les parties non agricoles et la valeur que l'inventaire représente pour l'exploitation. Art. 90 et 91 Compétence des cantons et de la Confédération L'obligation des cantons de faire approuver par la Confédération leurs dispositions d'exécution de la LDFR (art. 91, al. 2) est remplacée par un avis obligatoire. Cette solution est déjà appliquée aux dispositions d'exécution de la LAgr (art. 178). Il convient donc d'insérer un nouvel al. 2 à l'art. 90 et d'abroger l'al. 2 de l'art. 91.

Contrairement à l'avis de certains participants à la consultation, qui aimeraient maintenir la

réglementation en vigueur, l'approbation par la Confédération ne suffit pas à garantir la coordination. Art. 95a (nouveau) Dispositions transitoires relatives à la modification du ... En raison de la redéfinition de la taille (minimale) d'une entreprise agricole (art. 7 LDFR), certaines de ces entreprises pourraient dorénavant être considérées non plus comme des entreprises agricoles, mais comme des immeubles, dans certains cas limites. Or, la LDFR prévoit, dans ces deux cas (entreprises et immeubles), des conditions différentes pour l'exercice du droit à l'attribution et du droit de préemption ; de plus, l'interdiction de partage matériel ne concerne que les entreprises. Il est donc indispensable de définir l'état de fait pertinent et la date à partir de laquelle la nouvelle définition de la taille (minimale) de l'entreprise agricole est applicable. Les questions qui se posent sont comparables, sans être identiques, à celles apparues lors de la mise en vigueur de la LDFR. Par conséquent, il est justifié de déclarer applicables à la présente modification de la LDFR les dispositions transitoires édictées au moment de l'entrée en vigueur de la loi. Renonciation à d'autres modifications (1) Contingent laitier considéré comme bien meuble Etant donné que l'attribution des contingents laitiers n'est désormais plus liée au sol, pas plus que leur transfert (art. 32, al. 2, LAgr; art. 3 et suiv. de l'ordonnance sur le contingentement laitier 11), il a été demandé à plusieurs reprises d'inscrire dans la loi le droit de reprendre le contingent laitier lors du partage d'une entreprise agricole en cas d'héritage ou lors de l'exercice du droit de préemption par les parents. Conformément à l'art. 613a CC et aux art. 15 et 17 LDFR, les biens meubles (bétail, matériel, provisions, etc.) peuvent être repris, seuls ou avec l'entreprise agricole, à la valeur qu'ils représentent pour l'exploitation, lors d'un partage successoral. Une réglementation similaire est applicable à l'exercice du droit de préemption légal portant sur un immeuble agricole (art. 51 LDFR). Du point de vue fiscal, le contingent laitier est considéré comme un bien meuble servant à l'exploitation, et rien ne s'oppose à ce qu'il soit considéré comme tel au plan du droit privé. Le législateur a

E. 11

Ordonnance du 7 décembre 1998 sur le contingentement laitier; RS 916.350.1.

4620 sciemment renoncé à donner une définition précise en se limitant à énoncer quelques exemples de manière non exhaustive (art. 15, al. 1). Pour atteindre l'objectif souhaité, il suffit donc d'interpréter cette disposition en conséquence, sans qu'il soit nécessaire de modifier la loi. En traitant le contingent laitier comme un bien meuble, on évite aussi que les cohéritiers puissent faire valoir un droit au gain lorsque le contingent est vendu. En revanche, il est tout à fait possible de convenir, par contrat, d'un droit au gain en cas de vente du contingent, lors du partage de l'héritage ou de la cession d'une entreprise agricole à un successeur du vivant de l'exploitant. Par contre, le droit au gain ne peut dans ce cas être assuré par l'inscription provisoire d'un gage immobilier (art. 41, al. 1). Sur le plan du droit transitoire, il peut paraître injuste, à première vue et à l'aune du droit privé, que l'héritier ayant à l'époque repris le contingent laitier avec l'entreprise ou l'immeuble puisse l'aliéner sans avoir à partager son gain. Du point de vue de la politique agricole, il n'est cependant nullement souhaitable que les cohéritiers puissent y participer. Même sur le plan du droit privé, l'absence d'un droit au gain se justifie, compte tenu des art. 32 et 33 LDFR et de la probabilité que le gain réalisé par la vente du contingent sera réinvesti d'une façon ou d'une autre dans l'exploitation. Il n'est ainsi pas nécessaire de modifier la loi sur ce point. (2) Pas d'autres modifications concernant le droit de préemption du fermier Il n'est pas nécessaire d'apporter d'autres modifications concernant le droit de préemption du fermier, abstraction faite des propositions relatives aux art. 47 et 48 LDFR. La conclusion

d'un bail à ferme valable est une condition essentielle à la possibilité, pour le fermier, de faire valoir son droit de préemption. Lorsque le bail à ferme a été en vigueur pendant une durée minimale (art. 47, al. 1, let. b, et 2, let. b, LDFR), le fermier jouit d'un droit de préemption légal, quelle que soit la raison de la prolongation des rapports d'affermage.

E. 12

Cf. Studer B., Hofer E., Le droit du bail à ferme agricole, Brougg 1987, p. 55 et suiv.

4622 Art. 22a Rénovation et modification par le fermier Al. 1 L'al. 1 prescrit que les rénovations et modifications de l'objet affermé allant au-delà de l'entretien ordinaire (art. 22, al. 3, LBFA) ou les changements essentiels apportés au mode d'exploitation et dont les effets s'étendraient au-delà de la durée de bail (art. 21a, al. 1, LBFA) nécessitent l'assentiment du bailleur. La disposition en vigueur est toutefois rédigée de façon malheureuse; l'occasion est ainsi saisie pour proposer une nouvelle formulation qui n'entraîne toutefois pas de modification sur le fond. Al. 2 Lorsque le fermier a donné son consentement à une telle rénovation ou modification, il ne peut exiger la remise en l'état antérieur que si cela a été convenu par écrit. Cette règle découle de l'art. 289a, al. 2, CO et s'applique aussi au bail à ferme agri- cole. Il n'est pas très convivial de devoir rechercher dans deux textes de loi différents deux dispositions ayant un lien étroit entre elles. La reprise de cette disposition dans la LBFA est donc justifiée. Le bailleur doit donner par écrit son assentiment à une modification ou rénovation selon l'al. 1, la forme écrite étant, comme pour le bail à ferme non agricole, une condition de validité. Art. 22b (nouveau) Manquement du fermier à ses obligations La résiliation avant terme du contrat de bail pour violation par le fermier de son obligation d'exploitation (art. 21a) et d'entretien (art. 22), ainsi que pour refus d'une remise en l'état antérieur, devrait également être réglée dans la LBFA. La résiliation sans délai prévue dans le CO (art. 285, al. 1 et 289a, al. 3, CO) est toutefois étrangère à la réalité de l'agriculture et inadaptée dans ce contexte; c'est du reste probablement par erreur qu'elle a été déclarée applicable au bail à ferme agricole lors de la révision du 15 décembre 1989 du droit de bail et de bail à ferme (en vigueur depuis le 1er juillet 1990). D'où la nécessité de régler ce point dans la LBFA. Comme pour l'art. 17 LBFA (résiliation du fait de circonstances graves), la dissolution ne doit être possible qu'avec un délai de six mois avant le terme de printemps ou d'automne suivant. Dans ce cas de figure également, seule une résiliation du bail par écrit est exécutoire (cf. art. 16 à 21 LBFA). Art. 31 Motifs d'autorisation Al. 2, let. a et b L'expression actuelle des «bons moyens d'existence» est remplacée, à la let. b, par un multiple d'une «unité de main-d'œuvre standard». La let. a peut être abrogée: comme nous l'avons mentionné plus haut, les «bons moyens» ne sont plus un critère pertinent et praticable; en outre, sur le plan de la politique structurelle, il n'est fondamentalement pas souhaitable de rapetisser une entreprise en affermant certaines parcelles. Les cas particuliers sont pris en considération dans les dispositions des let. e, f, et g du même alinéa. Al. 2bis, let. a A l'al. 2bis, on peut biffer la let. a, laissée là par erreur lors de la dernière révision du 26 juin 1998.

4623 Al. 3 Cette disposition est caduque, car la notion de «bons moyens d'existence» est remplacée par un multiple d'une «unité de main-d'œuvre standard» dans le cadre de la présente révision partielle. Art. 33 Opposition Aujourd'hui déjà, une opposition contre l'affermage complémentaire d'un immeuble ne peut être formée que si celui-ci est très éloigné du centre de l'entreprise (art. 33, al. 2, LBFA). La disposition trouve son pendant à l'art. 63 LDFR, selon lequel l'autorisation peut être refusée lorsque «l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la

localité». Le libellé des deux dispositions n'est toutefois pas identique, la formulation de la LBFA admettant une distance un peu plus grande, ce qui n'a guère de sens, notamment en ce qui concerne notamment l'exercice du droit de préemption du fermier. L'affermage complémentaire d'un immeuble éloigné par un propriétaire-exploitant reste autorisé, mais ce dernier ne recevrait pas d'autorisation d'acquisition s'il exerçait son droit de préemption, ce qui n'est pas justifié. La disposition de la LBFA doit par conséquent être adaptée à celle de la LDFR. Il convient en même temps de fixer un délai absolu pour les oppositions formées par les autorités, un tel délai faisant défaut aujourd'hui. En effet, une autorité peut à l'heure actuelle s'opposer à un affermage complémentaire d'un immeuble éloigné même après dix ans, si elle l'apprend à ce moment-là. Les mesures prises sur le tard par les autorités pour quelque raison que ce soit ne manquent pas de susciter l'incompréhension, sont discutables en ce qui concerne la sécurité du droit et peuvent avoir des retombées économiques indésirables. C'est pourquoi le droit d'opposition des autorités sera limité à deux ans à compter du début de l'affermage, délai également prévu pour les oppositions aux fermages d'immeubles (art. 43, al. 2). Ces deux modifications, ainsi que celle qui a été effectuée plus tôt, nécessitent donc une reformulation de l'article. Art. 35a (nouveau) Réglementations contractuelles Al. 1 L'introduction d'une disposition relative aux frais accessoires (al. 2 [nouveau]) offre l'occasion d'améliorer la systématique en intégrant dans le chapitre consacré au fermage les dispositions relatives au versement du fermage, inscrites actuellement à l'art. 4 qui définit le bail à ferme agricole. Al. 2 Aux termes de l'art. 257a, al. 2, CO, également applicable au bail à ferme (art. 281, al. 2, CO), les frais accessoires ne sont à la charge du locataire ou du fermier, en sus de la location ou du fermage, que s'il en a été explicitement convenu ainsi entre les deux parties. Cette disposition édictée en premier lieu pour les baux d'habitations et de locaux commerciaux ne se prête pas à une application telle quelle au bail à ferme agricole. D'une part, la LBFA contient des dispositions sur le calcul du fermage, qui est basé sur la valeur de rendement. D'autre part, le fermier est tenu de veiller à l'entretien ordinaire de la chose affermée et de procéder aux menues réparations

4624 (art. 22, al. 3, LBFA), sauf s'il en est convenu autrement. Il est donc approprié, pour les baux à ferme agricoles, que le fermier prenne en charge les frais accessoires. Ceux-ci peuvent notamment comprendre la redevance hydraulique, directement facturée au bailleur par la centrale. C'est pourquoi il convient d'inscrire dans la LBFA une disposition prévoyant que les frais accessoires sont à la charge du fermier sauf si les parties en ont convenu autrement. Art. 36 Restrictions de droit public L'introduction de l'art. 35a dans la section 1 du chap. 4 implique l'attribution d'un titre à l'art. 36. Art. 43 Opposition contre le fermage d'un immeuble Al. 2 La possibilité pour l'autorité de former opposition doit être limitée, nous l'avons dit, à deux ans à compter du début du bail ou de l'adaptation du fermage. Le droit en vigueur ne contient qu'un délai de trois mois à compter du jour où l'autorité a eu connaissance des faits. Un délai absolu s'impose pour des motifs de sécurité du droit. La même idée est à la base du délai absolu prévu pour l'exercice d'un droit de préemption légal sur un immeuble, délai qui est également de deux ans (art. 681a, al. 2, CC). Le droit de l'autorité de s'opposer à l'affermage complémentaire d'immeubles est lui aussi limité par un délai absolu (art. 33). Art. 58 Dispositions cantonales d'exécution Al. 1 L'approbation des dispositions d'exécution cantonales par la Confédération n'est plus exigée. Par analogie avec la LAgr, elle est remplacée par la communication obligatoire. La même solution est proposée pour les dispositions d'exécution de la LDFR (cf. modification des art. 90 et 91). Art. 60a (nouveau) Dispositions transitoires relatives à la modification du

... Al. 1 Un bail à ferme agricole est un contrat de longue durée, c'est-à-dire que les parties sont liées par des rapports durables conformes au but du contrat. Tel n'est pas le cas des contrats d'aliénation qui deviennent caducs au moment de la cession de l'objet et de la remise d'une contrepartie, soit au terme d'une action réciproque unique. La nouvelle précision dans la loi de ce qu'il faut entendre par bail d'une entreprise agricole (art. 1, al. 1, let. b) ne doit en aucun cas influencer sur les contrats en cours. Il est donc nécessaire d'adopter une disposition transitoire dans laquelle il est prévu qu'un contrat portant sur le bail à ferme d'une entreprise agricole garde sa validité en tant que tel pendant la durée de bail légale minimale ou une durée contractuelle plus longue, même lorsque l'entreprise ne satisfait plus aux exigences relatives à la taille fixées dans le nouveau droit.

4625 Al. 2 Dans l'intérêt du fermier, il convient de prévoir que l'intention du bailleur d'affermier l'exploitation par parcelles après le terme du contrat de bail ne puisse aller à l'encontre d'une prolongation du bail.

E. 13

Ordonnance du 11 février 1987 sur les fermages; RS 221.213.221.

4626 745 CC) doit permettre de limiter l'exercice de l'usufruit à une partie d'un bâtiment ou à une partie de surface déterminée. Le propriétaire et l'usufruitier doivent régler par contrat les conséquences qui en découlent pour ce qui est des charges (entretien, intérêts hypothécaires, impôts, assurances). Selon la doctrine dominante, les dispositions relatives aux servitudes foncières s'appliquent aussi aux servitudes personnelles, notamment l'art. 741 CC concernant la répartition de la charge d'entretien, qui s'applique par analogie. Cette disposition permet de répondre aux attentes exprimées lors de la consultation par des participants jugeant trop rigide l'interdiction de partage matériel lors de la cession d'une entreprise agricole à un successeur. Il n'est pas rare que le propriétaire souhaite garder un logement en propriété pour le remettre seulement plus tard à son successeur. La motion Freund (01.3132) va dans cette direction. On pourrait envisager une exception à l'interdiction de partage matériel, mais il s'ensuivrait une pléthore de réglementations et, partant, de prescriptions techniques détaillées. Cette solution n'est donc pas indiquée, ni du point de vue de la politique agricole, ni sous l'angle du caractère même du CC (qui devrait également être modifié). L'objectif peut être atteint beaucoup plus simplement par la constitution d'un usufruit. Dans le partage successoral, l'art. 11, al. 3, LDFR permet déjà au conjoint survivant d'obtenir l'usufruit d'un appartement, si l'entreprise agricole est attribuée à un autre héritier. 3 Conséquences pour les finances et le personnel

E. 14

Rapport du 1er mars 2000 sur le programme de la législature 1999–2003 (00.016); FF 2000 2168.

4627 5 Rapport avec le droit international Le projet n'a pas de rapport avec les dispositions de l'OMC. Aucune disposition actuelle ou prévue de l'UE ne concerne expressément le droit foncier rural, lequel reste de la compétence des pays membres. 6 Constitutionnalité Les présentes modifications législatives reposent d'une part sur l'article agricole de la Constitution (art. 104), dont l'al. 3, let. f habilite expressément la Confédération à légiférer sur la consolidation de la propriété foncière rurale. Les modifications se fondent aussi sur l'art. 122 Cst., dans la mesure où elles ont des conséquences sur le plan du droit privé.

4628 Table des matières de la partie III Message concernant l'évolution future de la politique agricole (Politique agricole 2007) Partie III: Modifications du droit foncier rural (LDFR) et de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LBFA); adaptation des dispositions sur les droits réels immobiliers dans le code civil suisse (CC) Condensé 4611 1 Partie générale 4611

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.