

Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR)

du 4 octobre 1991 (Etat le 3 octobre 2000)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu les articles 22^{ter}, 31^{octies}, et 64 de la constitution fédérale¹;²
vu le message du Conseil fédéral du 19 octobre 1988³,
arrête:

Titre premier: Dispositions générales

Chapitre premier: But, objet et champ d'application

Section 1: But et objet

Art. 1

¹ La présente loi a pour but:

- a. d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol, ainsi que d'améliorer les structures;
- b. de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel, y compris celle du fermier, en cas d'acquisition d'entreprises et d'immeubles agricoles;
- c. de lutter contre les prix surfaits des terrains agricoles.

² La présente loi contient des dispositions sur:

- a. l'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles;
- b. l'engagement des immeubles agricoles;
- c. le partage des entreprises agricoles et le morcellement des immeubles agricoles.

RO 1993 1410

¹ [RS 1 3; RO 1969 1265, 1996 2502). Aux dispositions mentionnées correspondent actuellement les art. 26, 36, 104 et 122 de la cst. du 18 avril 1999 (RS 101).

² Nouvelle teneur selon le ch. 3 de l'annexe à la loi du 24 mars 2000 sur les fors, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2001 (RS 272).

³ FF 1988 III 889

Section 2: Champ d'application

Art. 2 Champ d'application général

¹ La présente loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire⁴ et dont l'utilisation agricole est licite.

² La loi s'applique en outre:

- a. aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole;
- b. aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole;
- c. aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation;
- d. aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole.

³ La loi ne s'applique pas aux immeubles de peu d'étendue, qui ont moins de 10 ares pour les vignes, ou moins de 25 ares pour les autres terrains, et qui ne font pas partie d'une entreprise agricole.

Art. 3 Champ d'application spécial

¹ Les dispositions de la présente loi relatives aux immeubles agricoles s'appliquent, sauf disposition contraire, aux parts de copropriété sur les immeubles agricoles.

² Les articles 15, 2^e alinéa, et 51, 2^e alinéa, s'appliquent aux immeubles qui font partie d'une entreprise accessoire non agricole étroitement liée à une entreprise agricole.

³ Les dispositions de la présente loi sur le droit au gain s'appliquent à toutes les entreprises et à tous les immeubles acquis par l'aliénateur en vue d'un usage agricole.

⁴ Les dispositions sur les améliorations de limites (art. 57) et les mesures destinées à prévenir le surendettement (art. 73 à 79) s'appliquent aussi aux immeubles de peu d'étendue (art. 2, 3^e al.).

Art. 4 Dispositions spéciales sur les entreprises agricoles

¹ Les dispositions spéciales de la présente loi relatives aux entreprises agricoles s'appliquent aux immeubles qui constituent, seuls ou avec d'autres immeubles, une entreprise agricole.

² Les dispositions sur les entreprises agricoles s'appliquent aussi aux participations majoritaires à des personnes morales dont les actifs consistent principalement en une entreprise agricole.

³ Les dispositions sur les entreprises agricoles ne s'appliquent pas aux immeubles agricoles qui:

- a. font partie d'une entreprise agricole au sens de l'article 8;
- b. peuvent être soustraits de l'entreprise agricole avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation.

Art. 5 Droit cantonal réservé

Les cantons peuvent:

- a. soumettre les entreprises agricoles qui ne remplissent pas les conditions de l'article 7 aux dispositions sur les entreprises agricoles;
- b. exclure l'application de la présente loi aux droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages, forêts et pâturages qui appartiennent aux sociétés d'allmends, aux corporations d'alpages, de forêts et aux autres collectivités semblables, à moins que ces droits ne fassent partie d'une entreprise agricole à laquelle les dispositions de la présente loi relatives aux entreprises agricoles sont applicables.

Chapitre 2: Définitions

Art. 6 Immeuble agricole

¹ Est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole.

² Sont assimilés à des immeubles agricoles les droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages, forêts et pâturages qui appartiennent aux sociétés d'allmends, aux corporations d'alpages, de forêts et aux autres collectivités semblables.

Art. 7 Entreprise agricole; en général

¹ Est une entreprise agricole l'unité composée d'immeubles, de bâtiments et d'installations agricoles qui sert de base à la production agricole et qui exige au moins la moitié des forces de travail d'une famille paysanne.

² Aux mêmes conditions, les entreprises d'horticulture productrice sont assimilées à des entreprises agricoles.

³ Pour apprécier s'il s'agit d'une entreprise agricole, on prendra en considération les immeubles assujettis à la présente loi (art. 2).

⁴ Doivent, en outre, être pris en considération:

- a. les conditions locales;
- b. 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;
- c. les immeubles pris à ferme pour une certaine durée.

⁵ Une entreprise mixte est une entreprise agricole lorsqu'elle a un caractère agricole prépondérant.

Art. 8⁵ Entreprises agricoles; cas particulier

Les dispositions sur les immeubles agricoles isolés s'appliquent à l'entreprise agricole lorsque celle-ci:

- a. est licitement affermée par parcelles, en tout ou en majeure partie, depuis plus de six ans, dans la mesure où l'affermage n'a pas un caractère temporaire ni ne se fonde sur des raisons tenant à la personne du bailleur au sens de l'article 31, 2^e alinéa, lettres e et f, de la loi fédérale du 4 octobre 1985⁶ sur le bail à ferme agricole;
- b. n'est plus digne d'être maintenue, quelle que soit sa grandeur, en raison d'une structure d'exploitation défavorable.

Art. 9 Exploitant à titre personnel

¹ Est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci.⁷

² Est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole.

Art. 10 Valeur de rendement

¹ La valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang, correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul).

² Le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation.

³ Les constructions et installations non agricoles ainsi que les parties de constructions et d'installations qui ne peuvent ni ne doivent être soustraites à l'entreprise ou à l'immeuble agricole seront prises en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole.⁸

⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

⁶ RS 221.213.2

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

⁸ Introduit par le ch. II de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1^{er} sept. 2000 (RO 2000 2042 2046; FF 1996 III 485).

Titre deuxième:
Restrictions de droit privé dans les rapports juridiques
concernant les entreprises et les immeubles agricoles

Chapitre premier: Partage successoral

Section 1: En général

Art. 11 Droit à l'attribution d'une entreprise agricole

¹ S'il existe dans une succession une entreprise agricole, tout héritier peut en demander l'attribution dans le partage successoral lorsqu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable.

² Si aucun héritier ne demande l'attribution de l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même ou si celui qui la demande ne paraît pas capable de l'exploiter, tout héritier réservataire peut en demander l'attribution.

³ Si l'entreprise agricole est attribuée à un héritier autre que le conjoint survivant, celui-ci peut demander, en l'imputant sur ses droits, la constitution d'un usufruit sur un appartement ou d'un droit d'habitation, si les circonstances le permettent. Les conjoints peuvent, par contrat conclu en la forme authentique, modifier ce droit ou l'exclure.

Art. 12 Sursis au partage successoral

¹ Si le défunt laisse comme héritiers des descendants mineurs, les héritiers doivent maintenir la communauté héréditaire tant qu'il n'est pas possible de déterminer si un descendant reprend l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même.

² Si, toutefois, un héritier légal remplit les conditions de l'exploitation à titre personnel au moment de l'ouverture de la succession, l'entreprise doit lui être attribuée.

³ Si l'entreprise agricole est affermée pour un certain temps et qu'un héritier entend la reprendre pour l'exploiter lui-même, il peut demander que la décision sur l'attribution soit reportée; toutefois, la décision devra être prise au plus tard une année avant la fin du contrat de bail à ferme.

Art. 13 Droit à l'attribution de parts de copropriété

S'il existe dans une succession une part de copropriété sur une entreprise agricole, tout héritier peut prétendre à l'attribution de cette part aux conditions auxquelles il pourrait demander celle de l'entreprise elle-même.

Art. 14 Droit à l'attribution en cas de propriété commune

¹ S'il existe dans une succession une participation, transmissible par succession, à des rapports de propriété commune, tout héritier peut demander de prendre la part du défunt, aux conditions auxquelles il pourrait invoquer l'attribution de l'entreprise agricole.

² S'il existe dans une succession une participation à des rapports de propriété commune et que ceux-ci prennent fin par la mort d'un propriétaire commun, tout héritier

peut demander de coopérer à la place du défunt à la liquidation de la propriété commune aux conditions auxquelles il pourrait invoquer l'attribution de l'entreprise agricole.

Art. 15 Biens meubles servant à l'exploitation; entreprise accessoire non agricole

¹ L'héritier qui invoque l'attribution de l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même peut en outre demander l'attribution des biens meubles servant à l'exploitation (bétail, matériel, provisions, etc.).

² Si une entreprise accessoire non agricole est étroitement liée à une entreprise agricole, l'héritier qui invoque un droit à l'attribution peut exiger l'attribution des deux entreprises.

Art. 16 Partage de l'entreprise

¹ Si l'entreprise agricole se prête, par son étendue et sa nature, à un partage en deux ou plusieurs entreprises offrant chacune à une famille paysanne de bons moyens d'existence, le partage peut être opéré de cette manière avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 60, let. b).

² Seuls les héritiers qui entendent exploiter eux-mêmes l'entreprise agricole et en paraissent capables ont droit au partage.

Art. 17 Imputation sur la part héréditaire

¹ L'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement sur la part de l'héritier qui exploite lui-même.

² Les biens meubles servant à l'exploitation sont imputés à la valeur qu'ils représentent pour ladite exploitation et l'entreprise accessoire non agricole à sa valeur vénale.

Art. 18 Augmentation de la valeur d'imputation

¹ Si l'imputation à la valeur de rendement entraîne un excédent du passif de la succession, la valeur d'imputation est augmentée en proportion, mais au maximum jusqu'à concurrence de la valeur vénale.

² En outre, les cohéritiers peuvent demander une augmentation appropriée de la valeur d'imputation si des circonstances spéciales le justifient.

³ 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.

Art. 19 Dispositions du défunt en cas de concours d'héritiers

¹ Si plusieurs héritiers remplissent les conditions de l'attribution de l'entreprise agricole, le disposant peut désigner, par testament ou par pacte successoral, celui d'entre eux qui aura le droit de la reprendre.

² Le disposant ne peut pas retirer à un héritier réservataire, qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable, son droit à l'attribution, en faveur d'un héritier qui n'entend pas exploiter l'entreprise lui-même ou n'en paraît pas capable, ou en faveur d'un héritier institué.

³ L'exhérédation et la renonciation à la succession sont réservées.

Art. 20 Défaut de disposition en cas de concours d'héritiers

¹ Si le défunt n'a pas désigné le reprenant, le droit à l'attribution de l'héritier réservataire prime celui des autres héritiers.

² Dans les autres cas, la situation personnelle des héritiers est déterminante pour l'attribution.

Art. 21 Droit à l'attribution d'un immeuble agricole

¹ S'il existe dans une succession un immeuble agricole qui ne fait pas partie d'une entreprise agricole, un héritier peut en demander l'attribution au double de la valeur de rendement lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

² Les dispositions sur les entreprises agricoles relatives à l'augmentation de la valeur d'imputation et à la restriction de la liberté de disposer sont applicables par analogie.

Art. 22 Caducité du droit à l'attribution

L'héritier qui est déjà propriétaire d'une entreprise agricole offrant à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons ou qui dispose économiquement d'une telle entreprise n'a pas droit à l'attribution d'une entreprise ou d'un immeuble agricole.

Art. 23 Garantie de l'exploitation à titre personnel; interdiction d'aliéner

¹ Si une entreprise agricole est attribuée à un héritier dans le partage successoral pour qu'il l'exploite lui-même, il ne peut l'aliéner dans les dix ans qui suivent l'attribution qu'avec l'accord des cohéritiers.

² Cet accord n'est pas nécessaire lorsque:

- a. un descendant acquiert l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- b. l'héritier aliène l'entreprise agricole à la collectivité pour l'exécution d'une tâche publique au sens de l'article 65 ou qu'il est contraint de s'en séparer;
- c. l'héritier aliène des immeubles ou parties d'immeubles agricoles avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 60).

Art. 24 Garantie de l'exploitation à titre personnel; droit d'emption

¹ Si, dans le délai de dix ans, l'héritier ou son descendant, à qui l'entreprise a été transférée, cesse définitivement d'exploiter lui-même l'entreprise, tout cohéritier qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable a sur elle un droit d'emption.

² L'héritier à l'encontre de qui le droit d'emption est exercé a droit au prix pour lequel l'entreprise agricole a été imputée sur sa part dans le partage. En outre, il a le droit d'être indemnisé pour les dépenses génératrices de plus-value; celles-ci sont comptées à leur valeur actuelle.

³ Le droit d'emption est transmissible par succession, mais non cessible. Il s'éteint trois mois après que le titulaire du droit d'emption a eu connaissance de la cessation de l'exploitation à titre personnel, mais au plus tard deux ans après qu'une telle exploitation a cessé.

⁴ Le droit d'emption ne peut pas être invoqué lorsque:

- a. un descendant entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- b. l'héritier meurt et que l'un de ses héritiers entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- c. l'héritier aliène l'entreprise agricole à la collectivité pour l'exécution d'une tâche publique au sens de l'article 65 ou qu'il est contraint de s'en séparer;
- d. l'héritier aliène des immeubles ou parties d'immeubles agricoles avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 60).

⁵ En cas de cessation de l'exploitation à titre personnel, par suite d'accident ou de maladie, et si le propriétaire a des descendants mineurs, le droit d'emption ne peut pas être invoqué tant qu'il n'est pas possible de déterminer si un descendant peut reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même.

Section 2: Droit d'emption des parents**Art. 25** Principe

¹ S'il existe dans une succession une entreprise agricole et pour autant qu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables, disposent d'un droit d'emption:

- a. tout descendant qui n'est pas héritier;
- b. tout frère et sœur ainsi que tout enfant d'un frère ou d'une sœur qui n'est pas héritier mais qui pourrait invoquer un droit de préemption si l'entreprise était vendue.

² L'article 11, 3^e alinéa, est applicable par analogie.

Art. 26 Concours avec un droit successoral à l'attribution

¹ Le droit d'emption ne peut pas être invoqué lorsque:

- a. l'entreprise agricole est attribuée dans le partage successoral à un héritier légal qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable, ou que
- b. la communauté héréditaire transfère l'entreprise agricole à un descendant du défunt, qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable ou que
- c. le défunt a été propriétaire de l'entreprise pendant 25 ans.

² Si un droit d'emption est en concours avec un droit successoral à l'attribution prévu à l'article 11, 1^{er} alinéa, la situation personnelle des intéressés est déterminante pour l'attribution.

³ Si le défunt laisse des descendants mineurs, le droit d'emption ne peut être invoqué tant qu'il n'est pas possible de déterminer si un descendant peut reprendre l'entreprise pour l'exploiter lui-même.

Art. 27 Conditions et modalités

¹ Le droit d'emption peut être exercé aux conditions et modalités applicables au droit de préemption.

² Si le prix à payer pour exercer le droit d'emption selon les dispositions sur le droit de préemption ne suffit pas à couvrir le passif de la succession, le prix de reprise est augmenté en proportion, mais au maximum jusqu'à concurrence de la valeur vénale.

Section 3: Droit des cohéritiers au gain**Art. 28** Principe

¹ Si une entreprise ou un immeuble agricoles sont attribués à un héritier dans le partage successoral à une valeur d'imputation inférieure à la valeur vénale, tout cohéritier a droit, en cas d'aliénation, à une part du gain proportionnelle à sa part héréditaire.

² Tout cohéritier peut faire valoir son droit de manière indépendante. Ce droit est transmissible par succession et cessible.

³ Le droit n'existe que si l'héritier aliène l'entreprise ou l'immeuble dans les 25 ans qui suivent sa propre acquisition.

Art. 29 Aliénation

¹ Par aliénation au sens de l'article 28 on entend:

- a. la vente et tout autre acte juridique qui équivaut économiquement à une vente;
- b. l'expropriation;

- c. le classement dans une zone à bâtir, sauf s'il s'agit d'un immeuble agricole qui reste assujéti au droit foncier rural (art. 2, 2^e al., let. a);
- d. le passage d'un usage agricole à un usage non agricole (désaffectation).

² Déterminent le moment de l'aliénation:

- a. la conclusion du contrat par lequel l'aliénateur s'oblige à transférer la propriété;
- b. l'introduction de la procédure d'expropriation;
- c. l'introduction de la procédure de classement d'un immeuble agricole dans une zone à bâtir;
- d. en cas de désaffectation, l'acte qui permet à l'ayant droit un usage non agricole, ou le fait du propriétaire qui modifie l'usage.

Art. 30 Exigibilité

Le droit au gain est exigible:

- a. en cas de vente ou d'expropriation, à l'exigibilité de la contreprestation que le vendeur ou l'exproprié peut réclamer;
- b. en cas de classement d'un immeuble dans une zone à bâtir, au moment de l'aliénation ou de l'utilisation comme terrain à bâtir, mais au plus tard 15 ans après l'incorporation définitive;
- c. en cas de désaffectation à l'initiative du propriétaire, lors de l'acte qui réalise la désaffectation.

Art. 31 Gain

¹ Le gain équivaut à la différence entre le prix d'aliénation et la valeur d'imputation. L'héritier peut déduire, à leur valeur actuelle, les dépenses génératrices de plus-value faites pour l'entreprise ou l'immeuble agricoles.

² En cas de classement d'un immeuble dans une zone à bâtir, et à défaut d'aliénation dans les 15 ans, le gain se calcule sur la valeur vénale présumée.

³ En cas de désaffectation due à l'initiative du propriétaire, le gain se monte au revenu annuel effectif ou possible de l'utilisation non agricole, multiplié par vingt.

⁴ L'héritier peut déduire du gain deux centièmes pour chaque année entière pendant laquelle l'entreprise ou l'immeuble agricole lui a appartenu (réduction pour durée de propriété).

⁵ Si l'aliénateur y trouve avantage, le gain se calculera sur une valeur d'imputation plus élevée, au lieu d'être réduit en fonction de la durée de la propriété. La valeur d'imputation est augmentée du taux dont la valeur de rendement s'est accrue à la suite de la modification des bases de calcul.

Art. 32 Déduction pour les objets acquis en emploi

¹ Si l'héritier acquiert en Suisse des immeubles en emploi pour y continuer l'exploitation de son entreprise agricole, ou s'il acquiert en emploi de l'entreprise aliénée une autre entreprise agricole en Suisse, il peut déduire du prix d'aliénation le prix d'acquisition d'un objet de même rendement. Le prix payé ne doit pas être surfait (art. 66).

² Une déduction n'est cependant licite que si l'achat a eu lieu dans les deux ans qui ont précédé ou suivi l'aliénation ou dans les cinq ans qui ont suivi l'expropriation.

³ Les cohéritiers conservent leur droit au gain lorsque les immeubles restants ou les immeubles acquis en emploi sont aliénés.

Art. 33 Déduction pour les réparations et les rénovations de bâtiments et d'installations

¹ L'héritier peut en outre déduire du prix d'aliénation le montant des réparations nécessaires qu'il a faites à un bâtiment ou à une installation agricole, si l'immeuble qui les comprend provient de la même succession et reste sa propriété.

² Sont pris en considération le montant nécessaire au moment de l'aliénation, ainsi que celui que le propriétaire a dépensé dans les cinq ans qui ont précédé celle-ci.

³ Si, pour assurer le maintien de l'usage agricole, l'héritier construit un nouveau bâtiment ou une installation en emploi, il peut déduire du prix d'aliénation le montant utilisé pour les constructions.

⁴ Si, par la suite, l'héritier aliène l'immeuble qui comprend les bâtiments ou les installations réparés ou rénovés, il ne pourra pas déduire ce montant une seconde fois.

Art. 34 Garantie du droit au gain

¹ Un cohéritier peut exiger la garantie de son droit au gain par la constitution d'un gage immobilier (hypothèque) sur l'entreprise ou l'immeuble attribué conformément aux dispositions suivantes.

² L'ayant droit peut en tout temps, mais au plus tard jusqu'à l'aliénation de l'entreprise ou de l'immeuble, faire annoter au registre foncier une inscription provisoire du droit de gage sans indication du montant du gage. L'inscription provisoire a pour effet que le droit de gage, pour le cas de sa détermination ultérieure, aura pris naissance au moment de l'annotation.

³ L'annotation est opérée sur réquisition unilatérale de l'ayant droit. Le conservateur du registre foncier avise le propriétaire de l'annotation à laquelle il a procédé.

⁴ L'inscription provisoire est caduque lorsque le cohéritier ne demande pas l'inscription définitive du droit de gage dans les trois mois qui suivent le moment où il a eu connaissance de l'aliénation de l'entreprise ou de l'immeuble. Pour le reste, les dispositions du code civil⁹ sur l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs sont applicables.

⁹ RS 210

Art. 35 Suppression ou modification du droit au gain

Le droit légal au gain peut être supprimé ou modifié par convention écrite.

**Chapitre 2:
Fin de la propriété collective (propriété de plusieurs)
fondée sur un contrat****Art. 36** Droit à l'attribution; principe

¹ Si les rapports contractuels de propriété commune ou de copropriété sur une entreprise agricole prennent fin, chacun des propriétaires communs ou des copropriétaires peut demander que l'entreprise agricole lui soit attribuée s'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable.

² Si les rapports contractuels de propriété commune ou de copropriété sur un immeuble agricole prennent fin, chacun des propriétaires communs ou des copropriétaires peut demander que l'immeuble lui soit attribué lorsque:

- a. il est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise;
- b. l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

³ Les dispositions des articles 242 et 243 du code civil¹⁰, destinées à protéger le conjoint, sont réservées.

Art. 37 Valeur d'imputation

¹ Lorsque les rapports de propriété commune ou de copropriété prennent fin, l'entreprise agricole est imputée à la valeur de rendement et l'immeuble agricole au double de cette valeur. Les dispositions sur l'augmentation du prix de reprise en matière de droit de préemption (art. 52) sont applicables par analogie à l'augmentation de la valeur d'imputation.

² Lorsque les rapports de propriété commune ou de copropriété entre conjoints qui sont soumis au régime de la participation aux acquêts prennent fin, l'article 213 du code civil¹¹ sur l'augmentation de la valeur de rendement est réservé.

³ Lorsque le régime matrimonial de la communauté de biens prend fin, la valeur d'imputation peut être augmentée de manière appropriée si les circonstances particulières prévues à l'article 213 du code civil le justifie.

⁴ En cas d'aliénation ultérieure, les propriétaires communs ou les copropriétaires auxquels l'entreprise ou l'immeuble agricole n'a pas été attribué ont droit au gain conformément aux dispositions sur le droit des cohéritiers au gain.

¹⁰ RS 210

¹¹ RS 210

Art. 38 Applicabilité de dispositions de droit successoral

Les dispositions du droit successoral sur le droit à l'attribution en cas de concours d'héritiers qui font valoir leur droit à l'attribution (art. 20, 2^e al.), sur la caducité du droit à l'attribution (art. 22) et sur la garantie de l'exploitation à titre personnel (art. 23 et 24) sont applicables par analogie.

Art. 39 Suppression et modification

Les conventions sur la valeur d'imputation et celles qui suppriment ou modifient le droit à l'attribution doivent revêtir la forme authentique. Elles peuvent être annotées au registre foncier en cas de copropriété.

Chapitre 3: Contrats d'aliénation**Section 1:****Restrictions générales du pouvoir de disposer dans les cas d'aliénation****Art. 40** Consentement du conjoint

¹ Le propriétaire ne peut aliéner une entreprise agricole qu'il exploite avec son conjoint ou une part de copropriété sur ladite entreprise qu'avec le consentement de son conjoint.

² S'il ne peut obtenir ce consentement ou si ce dernier lui est refusé sans motif valable, il peut saisir le juge.

³ L'article 169 du code civil¹², destiné à protéger le logement familial, est réservé.

Art. 41 Droit au gain et droit de réméré conventionnels

¹ Les parties peuvent convenir que l'aliénateur d'une entreprise ou d'un immeuble agricole a droit au gain en cas de revente. Ce droit est, sauf convention contraire, régi par les dispositions sur le droit au gain des cohéritiers.

² Si une entreprise ou un immeuble agricole est aliéné à un prix inférieur à la valeur vénale sans qu'un droit au gain ait été convenu, les dispositions sur les rapports et la réduction (art. 626 à 632 et 522 à 533 CC¹³), destinées à protéger les héritiers, sont réservées. Les actions correspondantes se prescrivent à partir de l'exigibilité du gain (art. 30).

³ L'aliénateur peut convenir d'un droit de réméré avec l'acquéreur pour le cas où celui-ci cesserait d'exploiter lui-même. Si l'aliénateur décède et que l'acquéreur cesse d'exploiter lui-même, chacun des héritiers qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable peut invoquer le droit de réméré de manière indépendante.

¹² RS 210

¹³ RS 210

Section 2: Droit de préemption des parents

Art. 42 Objet et rang

¹ En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, les parents de l'aliénateur mentionnés ci-après ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur celle-ci lorsqu'ils entendent l'exploiter eux-mêmes et en paraissent capables:

1. chaque descendant;
2. chacun des frères et sœurs et leurs enfants, lorsque l'aliénateur a acquis l'entreprise en totalité ou en majeure partie de ses père et mère ou dans leur succession depuis moins de 25 ans.

² En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, chacun des descendants de l'aliénateur a un droit de préemption sur l'immeuble, lorsqu'il est propriétaire d'une entreprise agricole ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

³ Le droit de préemption ne peut pas être invoqué par celui contre qui l'aliénateur fait valoir des raisons justifiant une exhéredation.

Art. 43 Cas de préemption

Un parent peut aussi invoquer le droit de préemption lorsqu'une entreprise ou un immeuble agricole:

- a. est constitué en apport à une communauté de biens, à une société, une société coopérative ou une autre corporation;
- b. est transféré gratuitement;
- c. est aliéné à un autre parent ou au conjoint.

Art. 44 Prix de reprise

Les titulaires peuvent invoquer le droit de préemption sur une entreprise agricole à la valeur de rendement et sur un immeuble agricole au double de cette valeur.

Art. 45 Propriété collective

En cas d'aliénation d'une entreprise ou d'un immeuble agricole qui appartient à plusieurs propriétaires (propriété commune ou copropriété), le droit de préemption peut aussi être exercé lorsque le rapport de parenté qui fonde ce droit n'existe que pour l'un des propriétaires.

Art. 46 Titulaires de même rang

¹ Si plusieurs titulaires de même rang font valoir un droit de préemption, l'aliénateur peut désigner celui d'entre eux qui aura le droit de reprendre le contrat de vente.

² A défaut, la situation personnelle des titulaires est déterminante pour l'attribution d'une entreprise agricole.

Section 3: Droit de préemption du fermier

Art. 47 Objet

¹ En cas d'aliénation d'une entreprise agricole, le fermier a un droit de préemption lorsque:

- a. il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable et que
- b. la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985¹⁴ sur le bail à ferme agricole est échue.

² En cas d'aliénation d'un immeuble agricole, le fermier a un droit de préemption lorsque:

- a. la durée légale minimum du bail prévue par les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur le bail à ferme agricole est échue et que
- b. le fermier est propriétaire d'une entreprise agricole ou dispose économiquement d'une telle entreprise et que l'immeuble affermé est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité.

³ Le droit de préemption des parents prime celui du fermier.

Art. 48 Droit impératif

Le fermier ne peut pas renoncer à son droit de préemption légal avant la survenance du cas de préemption.

Section 4: Droit de préemption sur les parts de copropriété

Art. 49

¹ En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur une entreprise agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part:

1. tout copropriétaire qui entend exploiter l'entreprise lui-même et en paraît capable;
2. chaque descendant, chacun des frères et sœurs et leurs enfants ainsi que le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur une entreprise agricole;
3. tout autre copropriétaire selon l'article 682 du code civil¹⁵.

² En cas d'aliénation d'une part de copropriété sur un immeuble agricole, ont, dans l'ordre, un droit de préemption sur cette part:

¹⁴ RS 221.213.2

¹⁵ RS 210

1. tout copropriétaire qui est déjà propriétaire d'une entreprise agricole ou qui dispose économiquement d'une telle entreprise lorsque l'immeuble est situé dans le rayon d'exploitation de cette entreprise, usuel dans la localité;
2. chaque descendant et le fermier, aux conditions et modalités et dans l'ordre applicables au droit de préemption sur un immeuble agricole;
3. tout autre copropriétaire selon l'article 682 du code civil.

³ Le copropriétaire qui demande l'attribution d'une entreprise agricole pour l'exploiter lui-même ou un immeuble agricole situé dans un rayon d'exploitation de l'entreprise usuel dans la localité peut invoquer le droit de préemption sur une entreprise agricole à la valeur de rendement et sur un immeuble agricole au double de cette valeur.

Section 5: Dispositions communes aux droits de préemption régis par le droit fédéral

Art. 50 Caducité du droit de préemption

Le droit de préemption sur une entreprise ou un immeuble agricole ne peut pas être invoqué lorsque celui qui y prétend est déjà propriétaire d'une entreprise agricole offrant à une famille paysanne des moyens d'existence particulièrement bons ou qu'il dispose économiquement d'une telle entreprise.

Art. 51 Etendue du droit de préemption, prix de reprise

¹ Si l'aliénateur a vendu avec l'entreprise agricole les biens meubles servant à l'exploitation (bétail, matériel, provisions, etc.), il peut, en cas d'exercice du droit de préemption, déclarer les soustraire totalement ou partiellement à la vente.

² Si une entreprise accessoire non agricole est étroitement liée à une entreprise agricole, le titulaire du droit de préemption peut demander l'attribution des deux entreprises.

³ La valeur d'imputation dans le partage (art. 17, 2^e al.) s'applique comme prix de reprise des biens meubles servant à l'exploitation ainsi que de l'entreprise accessoire non agricole.

Art. 52 Augmentation du prix de reprise

¹ L'aliénateur peut demander une augmentation appropriée du prix de reprise si des circonstances spéciales le justifient.

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

³ Le prix de reprise est dans tous les cas au moins égal au montant des dettes hypothécaires.

Art. 53 Droit de l'aliénateur au gain

¹ Si, par l'exercice d'un droit de préemption légal, le propriétaire a acquis une entreprise ou un immeuble agricole pour un prix inférieur à la valeur vénale et qu'il l'aliène à son tour, l'aliénateur à l'encontre de qui le droit de préemption a été exercé a droit au gain.

² Les dispositions sur le droit des cohéritiers au gain sont applicables par analogie.

Art. 54 Garantie de l'exploitation à titre personnel; interdiction d'aliéner

¹ Si, par l'exercice d'un droit de préemption, le propriétaire a acquis une entreprise agricole en vue de l'exploiter lui-même, il ne peut l'aliéner dans les dix ans qui suivent l'acquisition qu'avec l'accord du vendeur.

² Cet accord n'est pas nécessaire lorsque:

- a. un descendant acquiert l'entreprise agricole parce qu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- b. le propriétaire aliène l'entreprise agricole à la collectivité pour l'exécution d'une tâche publique selon l'article 65 ou qu'il est contraint de s'en séparer;
- c. le propriétaire aliène des immeubles ou parties d'immeubles de l'entreprise avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 60).

Art. 55 Garantie de l'exploitation à titre personnel; droit de réméré

¹ Si, dans le délai de dix ans, le propriétaire ou son descendant, à qui l'entreprise a été transférée, cesse définitivement d'exploiter lui-même, le vendeur, à l'encontre de qui le droit de préemption a été exercé, a un droit de réméré.

² Ce droit est transmissible par succession, mais non cessible. Un héritier qui entend exploiter l'entreprise agricole lui-même et en paraît capable peut invoquer le droit de réméré de manière indépendante.

³ En cas d'exercice du droit de réméré, le propriétaire a droit au prix auquel il a repris l'entreprise agricole. En outre, il a le droit d'être indemnisé pour les dépenses génératrices de plus-value; celles-ci sont comptées à leur valeur actuelle.

⁴ Le droit de réméré s'éteint trois mois après que l'ayant droit a eu connaissance de la cessation de l'exploitation à titre personnel, mais au plus tard deux ans après que l'exploitation à titre personnel a cessé.

⁵ Le droit de réméré ne peut pas être invoqué quand:

- a. un descendant du propriétaire entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- b. le propriétaire meurt et qu'un héritier entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter lui-même et en paraît capable;
- c. le propriétaire aliène l'entreprise agricole à la collectivité pour l'exécution d'une tâche publique selon l'article 65 ou qu'il est contraint de s'en séparer;

- d. le propriétaire aliène des immeubles ou parties d'immeubles avec l'approbation de l'autorité compétente en matière d'autorisation (art. 60).

⁶ Si le propriétaire laisse des descendants mineurs, le droit de réméré ne peut être invoqué tant qu'il n'est pas possible de déterminer si un descendant peut reprendre l'entreprise pour l'exploiter lui-même.

Section 6: Droits de préemption régis par le droit cantonal

Art. 56

¹ Les cantons peuvent prévoir des droits de préemption:

- a. sur les immeubles agricoles pour les collectivités chargées d'exécuter des améliorations foncières, dans la mesure où l'immeuble est situé dans leur périmètre et que l'acquisition sert les buts de leurs travaux;
- b. sur les allmends, alpages et pâturages privés pour les communes, les sociétés d'allmends, corporations d'alpages et autres collectivités semblables de leur territoire;
- c. sur les droits de jouissance et de participation aux allmends, alpages ou pâturages pour les sociétés d'allmends, corporations d'alpages et autres collectivités semblables qui sont propriétaires de ces allmends, alpages ou pâturages.

² Les droits de préemption légaux prévus par le droit fédéral priment les droits de préemption cantonaux. Les cantons établissent l'ordre des droits de préemption qu'ils introduisent.

Section 7: Améliorations de limites

Art. 57

¹ Les propriétaires d'immeubles agricoles contigus doivent prêter leur concours en vue d'améliorer les limites inappropriées.

² Ils peuvent exiger un échange de terrains, dans la mesure nécessaire, ou la cession de cinq ares de terrain au plus, s'il en résulte une notable amélioration des limites.

Titre troisième:
Restrictions de droit public dans les rapports juridiques
concernant les entreprises et les immeubles agricoles

Chapitre premier:
Partage matériel des entreprises agricoles et morcellement
des immeubles agricoles

Art. 58 Interdiction de partage matériel et de morcellement

¹ Aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole (interdiction de partage matériel).

² Les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (interdiction de morcellement). Cette surface minimale est de 10 ares pour les vignes. Les cantons peuvent fixer des surfaces minimales plus élevées.

³ En outre, les entreprises et les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parts de copropriété inférieures à un douzième.

Art. 59 Exceptions

Les interdictions de partage matériel et de morcellement ne sont pas applicables aux divisions effectuées:

- a. dans le cadre d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité;
- b. dans le but d'améliorer des limites (art. 57) ou de les rectifier en cas de construction d'un ouvrage;
- c. à la suite d'une expropriation ou d'une vente de gré à gré lorsque le vendeur est menacé d'expropriation;
- d. dans le cadre d'une réalisation forcée.

Art. 60 Autorisations exceptionnelles

¹ L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand:¹⁶

- a. l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la présente loi et en une autre qui n'en relève pas;
- b. l'entreprise agricole continue d'offrir à une famille paysanne de bons moyens d'existence après le partage ou la division;
- c.¹⁷ des immeubles ou parties d'immeubles d'une entreprise agricole sont échangés, avec ou sans soulte, contre des terres, des bâtiments ou des installations mieux situés pour l'exploitation ou mieux adaptés à celle-ci;

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. II de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1^{er} sept. 2000 (RO 2000 2042 2046; FF 1996 III 485).

¹⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

- d. la partie à séparer sert à arrondir un immeuble non agricole situé en dehors de la zone à bâtir, si ce moyen n'a pas déjà été utilisé. L'immeuble non agricole peut être agrandi de ce fait de 1000 m² au plus;
 - f.¹⁸ un droit de superficie distinct et permanent doit être constitué au bénéfice du fermier de l'entreprise agricole sur la partie qui doit être séparée;
 - e.¹⁹ un bâtiment agricole, y compris l'aire environnante requise, qui n'est plus nécessaire à l'exploitation d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est transféré au propriétaire d'une entreprise ou d'un immeuble agricole voisin pour être affecté à un usage conforme à l'affectation de la zone et que ce transfert permet d'éviter la construction d'un bâtiment qui devrait faire l'objet d'une autorisation en vertu de l'art. 16a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire²⁰.
 - g.²¹ la capacité financière de la famille paysanne est fortement compromise et qu'une menace d'exécution forcée peut être détournée par l'aliénation d'immeubles ou de parties d'immeubles;
 - h.²² une tâche publique ou d'intérêt public doit être accomplie.
- ²L'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;
 - b. aucun parent titulaire d'un droit de préemption ou d'un droit à l'attribution n'entend reprendre l'entreprise agricole pour l'exploiter à titre personnel et aucune autre personne qui pourrait demander l'attribution dans le partage successoral (art. 11, 2^e al.) ne veut reprendre l'ensemble de l'entreprise pour l'affermier;
 - c. le conjoint qui a exploité l'entreprise avec le propriétaire approuve le partage matériel.²³

¹⁸ Introduite par le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

¹⁹ Introduite par le ch. II de la LF du 20 mars 1998, en vigueur depuis le 1^{er} sept. 2000 (RO 2000 2042 2046; FF 1996 III 485).

²⁰ RS 700

²¹ Introduite par le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

²² Introduite par le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

²³ Introduit par le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

Chapitre 2: Acquisition des entreprises et des immeubles agricoles

Art. 61 Principe

¹ Celui qui entend acquérir une entreprise ou un immeuble agricole doit obtenir une autorisation.

² L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus.

³ Sont des acquisitions, le transfert de la propriété, ainsi que tout autre acte juridique équivalant économiquement à un transfert de la propriété.

Art. 62 Exceptions

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

- a. par succession et par attribution de droit successoral;
- b. par un descendant, le conjoint, les père et mère ou des frères ou des sœurs de l'aliénateur ou l'un de leurs enfants;
- c. par un propriétaire commun ou un copropriétaire;
- d. par l'exercice d'un droit légal d'emption ou de réméré;
- e. dans le cadre d'une expropriation ou d'améliorations foncières opérées avec le concours de l'autorité;
- f. dans le but de rectifier des limites.

Art. 63 Motifs de refus

¹ L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est refusée lorsque:

- a. l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel;
- b. le prix convenu est surfait;
- c. ...²⁴
- d. l'immeuble à acquérir est situé en dehors du rayon d'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur, usuel dans la localité.

² Le motif de refus mentionné au 1^{er} alinéa, lettre b n'est pas pertinent si une entreprise ou un immeuble agricole est acquis dans une procédure d'exécution forcée.²⁵

Art. 64 Exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel

¹ Lorsque l'acquéreur n'est pas personnellement exploitant, l'autorisation lui est accordée s'il prouve qu'il y a un juste motif pour le faire; c'est notamment le cas lorsque:²⁶

²⁴ Abrogée par le ch. I de la LF du 26 juin 1998 (RO 1998 3009; FF 1996 IV 1).

²⁵ Introduit par le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

²⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

- a.²⁷ l'acquisition sert à maintenir l'affermage d'une entreprise affermée en totalité depuis longtemps, à améliorer les structures d'une entreprise affermée ou à créer ou à maintenir un centre de recherches ou un établissement scolaire;
- b. l'acquéreur dispose d'une autorisation définitive permettant, conformément à l'article 24 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire²⁸, de ne pas utiliser le sol pour l'agriculture;
- c. l'acquisition a lieu en vue d'une exploitation des ressources du sol permise par le droit de l'aménagement du territoire et que la surface ne contient pas une réserve de matières premières supérieure aux besoins que l'on peut raisonnablement reconnaître à l'entreprise ou n'est pas supérieure à celle dont l'entreprise a besoin comme terrain utilisé en remploi pour une surface située sur le territoire d'exploitation, et ce pour quinze années au plus. Le terrain qui n'est pas utilisé de l'une ou l'autre façon dans les quinze ans à compter de son acquisition doit être aliéné conformément aux dispositions de la présente loi. Il en va de même pour le terrain qui a été remis en culture;
- d. l'entreprise ou l'immeuble agricole est situé dans une zone à protéger et que l'acquisition se fait conformément au but de la protection;
- e. l'acquisition permet de conserver un site, une construction ou une installation d'intérêt historique digne de protection, ou un objet relevant de la protection de la nature;
- f. malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait (art. 66), aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel;
- g.²⁹ un créancier qui détient un droit de gage sur l'entreprise ou l'immeuble acquiert celui-ci dans une procédure d'exécution forcée.

² L'autorisation peut être assortie de charges.

Art. 65 Acquisition par les pouvoirs publics

¹ L'acquisition par la collectivité ou par ses établissements est autorisée quand:

- a. elle est nécessaire à l'exécution d'une tâche publique prévue conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire;
- b. elle sert au remploi en cas d'édification d'un ouvrage prévu conformément aux plans du droit de l'aménagement du territoire et que la législation fédérale ou cantonale prescrit ou permet la prestation d'objets en remploi.

² Les motifs de refus de l'article 63 ne peuvent pas être invoqués dans le cas prévu au 1^{er} alinéa, lettre a.

²⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

²⁸ RS 700

²⁹ Introduite par le ch. I de la LF du 26 juin 1998, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1999 (RO 1998 3009 3011; FF 1996 IV 1).

Art. 66 Prix d'acquisition surfait

Le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 pour cent le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années.

Art. 67 Réalisation forcée

¹ En cas de réalisation forcée, l'adjudicataire doit produire l'autorisation ou consigner le prix de nouvelles enchères et requérir l'autorisation dans les dix jours qui suivent l'adjudication.

² Si l'adjudicataire ne requiert pas l'autorisation ou si l'autorisation est refusée, l'office révoque l'adjudication et ordonne de nouvelles enchères.

³ Le premier adjudicataire répond des frais des nouvelles enchères.

Art. 68³⁰**Art. 69** Illicéité des enchères volontaires

Les entreprises ou les immeubles agricoles ne peuvent pas être vendus aux enchères volontaires.

Chapitre 3: Conséquences de droit civil et de droit administratif**Art. 70** Actes juridiques nuls

Les actes juridiques qui contreviennent aux interdictions de partage matériel, de morcellement des immeubles (art. 58) ou aux dispositions en matière d'acquisition des entreprises et des immeubles agricoles (art. 61 à 69) ou qui visent à les éluder sont nuls.

Art. 71 Révocation de l'autorisation

¹ L'autorité compétente en matière d'autorisation révoque sa décision lorsque l'acquéreur l'a obtenue en fournissant de fausses indications.

² La décision n'est plus révocable lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte juridique au registre foncier.

Art. 72 Rectification du registre foncier

¹ Si l'inscription au registre foncier repose sur un acte nul, l'autorité compétente en matière d'autorisation ordonne la rectification du registre foncier après avoir révoqué l'autorisation (art. 71).

³⁰ Abrogé par le ch. I de la LF du 26 juin 1998 (RO 1998 3009; FF 1996 IV 1).

² Si le conservateur du registre foncier apprend ultérieurement qu'un acte est assujéti à autorisation, il en informe l'autorité compétente en matière d'autorisation.

³ La rectification du registre foncier prévue au 1^{er} alinéa est exclue lorsque dix ans se sont écoulés depuis l'inscription de l'acte au registre foncier.

⁴ La rectification du registre foncier est en outre exclue lorsqu'elle léserait des droits de tiers de bonne foi (art. 973 CC³¹). Avant de prendre sa décision, l'autorité compétente en matière d'autorisation se renseigne auprès du conservateur pour savoir s'il existe de tels droits.

Titre quatrième: Mesures destinées à prévenir le surendettement

Art. 73 Charge maximale

¹ Les immeubles agricoles ne peuvent être grevés de droits de gage immobilier que jusqu'à concurrence de la charge maximale. La charge maximale correspond à la valeur de rendement augmentée de 35 pour cent.

² La charge maximale doit être observée pour:

- a. la constitution d'un droit de gage immobilier;
- b. le nantissement d'un titre hypothécaire;
- c. le remploi d'un titre hypothécaire remboursé, dont le propriétaire peut disposer (cédule hypothécaire au nom du propriétaire).

³ Est déterminante, pour apprécier si la charge maximale est atteinte, la somme des droits de gage immobilier inscrits, annotés ou mentionnés au registre foncier. Les droits de gage constitués pour garantir des prêts octroyés ou cautionnés en vertu de la loi fédérale du 23 mars 1962³² sur les crédits d'investissements dans l'agriculture et l'aide aux exploitations paysannes ne sont pas pris en compte.

Art. 74 Droits de gage collectif

¹ Si un gage immobilier est constitué sur plusieurs immeubles pour garantir une créance (gage collectif; art. 798, 1^{er} al., CC³³), chaque immeuble peut être grevé jusqu'à concurrence du montant qui équivaut à la somme des charges maximales des différents immeubles grevés collectivement.

² La constitution d'un droit de gage collectif grevant à la fois des immeubles assujettis et des immeubles non assujettis à la présente loi est illicite.

³¹ RS 210

³² [RO 1962 1315, 1967 812, 1972 2749, 1977 2249 ch. I 961, 1991 362 ch. II 52 857 appendice ch. 27 288 annexe ch. 47 2104. RO 1998 3033 annexe let. f]

³³ RS 210

Art. 75 Exceptions au régime de la charge maximale

¹ Il n'y a pas de charge maximale pour:

- a. les droits de gage immobilier légaux prévus par les articles 808 et 810 du code civil³⁴, ainsi que pour les droits de gage immobilier légaux prévus par le droit public cantonal (art. 836 CC);
- b. les droits de gage immobilier constitués par suite d'améliorations du sol (art. 820 et 821 CC);
- c. les droits de gage immobilier constitués pour des prêts accordés ou cautionnés en vertu de la loi fédérale du 23 mars 1962³⁵ sur les crédits d'investissements dans l'agriculture et l'aide aux exploitations paysannes;
- d. les droits de gage immobilier constitués pour des prêts que la Confédération ou les cantons accordent ou cautionnent en vertu de la législation encourageant la construction de logements, dans la mesure où les logements sont utilisés pour les besoins de l'exploitation;
- e. les droits de gage immobilier constitués sous la forme d'hypothèques pour garantir le droit au gain des cohéritiers et de l'aliénateur.

² Les inscriptions provisoires de droits de gage immobilier selon les articles 837 et 961, 1^{er} alinéa, chiffre 1, du code civil peuvent être annotées au registre foncier sans égard à la charge maximale.

³ L'inscription d'un droit de gage immobilier selon le 1^{er} alinéa, lettres a et b, ne remet pas en cause les droits de gage immobilier déjà inscrits, qui sont de rang postérieur.

Art. 76 Dépassement de la charge maximale

¹ Un droit de gage immobilier, auquel le régime de la charge maximale est applicable et qui dépasse celle-ci, ne peut être constitué que pour garantir un prêt:

- a. qu'une société coopérative ou une fondation de droit privé ou une institution prévue par le droit public cantonal reconnue par la Confédération accorde sans intérêts au débiteur;
- b. qu'un tiers accorde au débiteur et qu'une société coopérative, fondation ou institution au sens de la lettre a, cautionne ou dont elle prend les intérêts en charge.

² L'autorité cantonale peut autoriser le prêt d'un tiers garanti par un droit de gage dépassant la charge maximale lorsque ce prêt satisfait aux prescriptions prévues par les articles 77 et 78.

³ Le conservateur du registre foncier rejette la réquisition qui ne remplit aucune de ces conditions.

³⁴ RS 210

³⁵ [RO 1962 1315, 1967 812, 1972 2749, 1977 2249 ch. I 961, 1991 362 ch. II 52 857 appendice ch. 27 288 annexe ch. 47 2104. RO 1998 3033 annexe let. f]

Art. 77 Octroi des prêts garantis par gages

¹ Un prêt garanti par un droit de gage dépassant la charge maximale ne peut être accordé que:

- a. s'il est utilisé par le débiteur pour acquérir, étendre, maintenir ou améliorer une entreprise ou un immeuble agricole, ou pour acheter ou renouveler des biens meubles nécessaires à l'exploitation, et
- b. s'il ne rend pas la charge insupportable pour le débiteur.

² Pour apprécier si le prêt reste supportable, un budget d'exploitation doit être établi. Il faut tenir compte à cet égard de toutes les dépenses occasionnées au débiteur par le paiement des intérêts et des amortissements de ses dettes hypothécaires et chirographaires. Il faudra également tenir compte des prêts garantis par des droits de gage auxquels le régime de la charge maximale n'est pas applicable.

³ Les personnes ou les institutions qui cautionnent le prêt, prennent ses intérêts en charge ou l'accordent sans intérêts et l'autorité qui a contrôlé le prêt veillent à ce que le prêt soit utilisé aux fins décidées. Si tel n'est pas le cas, la personne ou l'institution qui cautionne le prêt ou prend ses intérêts en charge et l'autorité qui a contrôlé le prêt peuvent obliger le créancier à le dénoncer.

Art. 78 Obligation de rembourser

¹ La partie du prêt utilisé pour acquérir, étendre, maintenir ou améliorer un immeuble agricole dépassant la charge maximale doit être remboursée dans les 25 ans. Selon les circonstances, le créancier peut accorder au débiteur une prolongation du délai de remboursement ou le libérer entièrement de l'obligation de rembourser par acomptes. Ces allègements ne peuvent être accordés qu'avec le consentement de la personne ou de l'institution qui cautionne le prêt ou prend ses intérêts en charge ou de l'autorité qui l'a contrôlé.

² Si le prêt est utilisé pour financer des biens meubles nécessaires à l'exploitation, le délai fixé pour le remboursement doit correspondre à la durée d'amortissement de l'objet financé.

³ Si le prêt remboursé était garanti par une cédula hypothécaire ou une lettre de rente et que celle-ci ne soit pas utilisée pour garantir un nouveau prêt conformément aux articles 76 et 77, le créancier doit veiller à ce que la somme garantie soit modifiée ou radiée au registre foncier et modifiée de la même façon sur le titre de gage dans la mesure où elle dépasse la charge maximale. Les personnes ou les institutions qui cautionnent le prêt ou prennent ses intérêts en charge et l'autorité qui l'a contrôlé sont habilitées à cet effet à requérir l'office du registre foncier de procéder à la radiation.

⁴ Le titre de gage ne peut être restitué au débiteur que si les exigences mentionnées au 3^e alinéa ont été respectées.

Art. 79 Reconnaissance des sociétés coopératives, des fondations
et des institutions cantonales

¹ Une société coopérative ou une fondation de droit privé est reconnue lorsque ses statuts:

- a. prévoient d'accorder des prêts sans intérêts à des fins agricoles ou de cautionner de tels prêts ou de prendre en charge les intérêts lorsqu'ils sont accordés par des tiers;
- b. fixent un montant maximal jusqu'à concurrence duquel de tels prêts peuvent être accordés sans intérêts à un débiteur déterminé, cautionnés ou leurs intérêts pris en charge en faveur de ce débiteur;
- c. chargent de la gestion un organe qui soit composé de spécialistes;
- d. excluent la distribution à ses organes de prestations liées au rendement, telles que des tantièmes;
- e. prévoient que les parts sociales et autres apports des membres peuvent être capitalisés au maximum au taux applicable aux hypothèques de premier rang, et
- f. prévoient l'attribution d'un revenu net aux provisions et réserves.

² Le Département fédéral de justice et police statue sur la reconnaissance et publie sa décision dans la Feuille fédérale.

³ Les dispositions sur la reconnaissance des sociétés coopératives et des fondations s'appliquent par analogie à la reconnaissance des institutions cantonales.

⁴ Les sociétés coopératives, les fondations et les institutions cantonales reconnues sont tenues de fournir régulièrement au Département fédéral de justice et police un rapport sur leur gestion.

Titre cinquième: Procédure, voies de recours

Chapitre premier: Dispositions de procédure

Section 1: Dispositions générales

Art. 80 Compétence

¹ La demande tendant à l'octroi d'une autorisation, d'une décision de constatation ou à l'estimation de la valeur de rendement est adressée à l'autorité cantonale.

² Si une entreprise agricole est située dans plusieurs cantons, le canton compétent pour accorder l'autorisation ou prendre une décision de constatation est celui où se trouve la partie de l'entreprise dont la valeur est la plus élevée.

Art. 81 Traitement par le conservateur du registre foncier

¹ L'autorisation ou les pièces démontrant qu'une autorisation n'est pas nécessaire, et, le cas échéant, la décision fixant la charge maximale sont produites à l'office du registre foncier avec le titre justifiant l'inscription requise.

² S'il est manifeste que l'acte justifiant l'inscription requise est soumis à autorisation, le conservateur rejette la réquisition si cette autorisation fait défaut.

³ S'il y a doute sur la soumission d'un acte à autorisation, le conservateur, après avoir porté la réquisition au journal, sursoit à sa décision sur l'inscription au grand livre jusqu'à ce qu'il soit statué sur l'assujettissement et, le cas échéant, sur la demande.

⁴ Le conservateur impartit au requérant un délai de 30 jours pour demander une décision sur l'assujettissement ou la délivrance de l'autorisation. Il rejette la réquisition si le requérant n'agit pas dans ce délai ou si l'autorisation est refusée.

Art. 82³⁶

Art. 83 Procédure d'autorisation

¹ La demande d'autorisation est adressée à l'autorité cantonale compétente en matière d'autorisation (art. 90, let. a).

² Celle-ci communique sa décision aux parties contractantes, au conservateur du registre foncier, à l'autorité cantonale de surveillance (art. 90, let. b), au fermier et aux titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution.

³ Les parties contractantes peuvent interjeter un recours devant l'autorité cantonale de recours (art. 88) contre le refus d'autorisation, l'autorité cantonale de surveillance, le fermier et les titulaires du droit d'emption, du droit de préemption ou du droit à l'attribution, contre l'octroi de l'autorisation.

Art. 84 Décision de constatation

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

- a. une entreprise ou un immeuble agricole est soumis à l'interdiction de partage matériel, à l'interdiction de morcellement, à la procédure d'autorisation ou au régime de la charge maximale;
- b. l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée.

Art. 85 Modification d'un plan d'affectation

Si une procédure au sens de l'article 21, 2^e alinéa, de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire³⁷, en vue de la modification d'un plan d'affectation, touche une entreprise ou un immeuble agricole, un procès ou une procédure en cours peuvent, à la demande d'un participant, être suspendus jusqu'à l'établissement du nouveau plan, mais au maximum durant cinq ans.

³⁶ Abrogé par le ch. 3 de l'annexe à la loi du 24 mars 2000 sur les fors (RS 272).

³⁷ RS 700

Section 2: Dispositions spéciales

Art. 86 Mention au registre foncier

¹ Font l'objet d'une mention au registre foncier:

- a. les immeubles agricoles situés dans la zone à bâtir qui sont régis par la présente loi (art. 2);
- b. les immeubles non agricoles situés en dehors de la zone à bâtir qui ne sont pas régis par la présente loi (art. 2).

² Le Conseil fédéral détermine les exceptions à l'obligation de mentionner et règle les conditions auxquelles une mention est radiée d'office.

Art. 87 Estimation de la valeur de rendement

¹ La valeur de rendement est estimée par l'autorité, d'office ou à la demande d'un ayant droit. En ce qui concerne les projets de constructions ou d'installations, l'autorité peut procéder à une estimation provisoire.

² La valeur de rendement peut aussi être estimée par un expert; une telle estimation a force obligatoire lorsque l'autorité l'a approuvée.

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

- a. le propriétaire et chacun de ses héritiers;
- b. tout titulaire, selon la présente loi, d'un droit d'emption ou de préemption sur l'entreprise ou sur l'immeuble dont il s'agit qui pourrait exercer son droit;
- c. les créanciers gagistes, les cautions, ainsi que les personnes ou les institutions prévues à l'article 76, lorsqu'ils accordent ou cautionnent un prêt garanti par un gage immobilier ou prennent à leur charge les intérêts d'un tel prêt, ou que la valeur de l'entreprise ou de l'immeuble s'est modifiée par suite d'un événement naturel, d'améliorations du sol, d'augmentation ou de diminution de la surface, de construction nouvelle, de transformation, de démolition ou de fermeture d'un bâtiment, de désaffectation ou pour d'autres raisons semblables.

⁴ L'autorité communique la nouvelle valeur de rendement au propriétaire, au requérant et au conservateur du registre foncier.

Chapitre 2: Voies de recours

Art. 88 Recours à l'autorité cantonale de recours

¹ Un recours peut être formé dans les 30 jours devant l'autorité cantonale de recours (art. 90, let. f) contre les décisions prises en vertu de la présente loi (art. 80, 1^{er} al., et 87).

² Les décisions prises par une autorité cantonale de dernière instance sont communiquées au Département fédéral de justice et police.

Art. 89 Recours de droit administratif devant le Tribunal fédéral

Les décisions sur recours prises par les autorités cantonales de dernière instance ainsi que les décisions du Département fédéral de justice et police en matière de reconnaissance des sociétés coopératives, des fondations et des institutions cantonales selon les dispositions relatives à la charge maximale sont sujettes au recours de droit administratif conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire³⁸.

Titre sixième: Dispositions finales**Chapitre premier: Exécution****Art. 90** Compétence des cantons

Les cantons désignent les autorités compétentes pour:

- a. accorder une autorisation au sens des articles 60, 63, 64 et 65;
- b. attaquer les décisions de l'autorité compétente en matière d'autorisation conformément à l'article 83, 3^e alinéa (autorité de surveillance);
- c. accorder l'autorisation prévue à l'article 76, 2^e alinéa, pour les prêts permettant de dépasser la charge maximale;
- d. requérir les mentions prévues à l'article 86;
- e. estimer ou approuver la valeur de rendement (art. 87);
- f. statuer sur les recours (autorité de recours).

Art. 91 Compétence de la Confédération

¹ Le Conseil fédéral édicte les dispositions d'exécution des articles 10, 2^e alinéa, et 86, 2^e alinéa.

² Les actes législatifs cantonaux fondés sur la présente loi sont soumis à l'approbation de la Confédération.

³ Le Département fédéral de justice et police statue sur la reconnaissance des sociétés coopératives et des fondations de droit privé ainsi que des institutions cantonales au sens de l'article 79.

Chapitre 2: Modification et abrogation du droit fédéral

Art. 92 Modification du droit en vigueur

1. Le code civil³⁹ est modifié comme il suit:

Art. 613a

...

Art. 616

Abrogé

Art. 617

...

Art. 619

...

Art. 619bis à 625bis

Abrogés

Art. 654a

...

Art. 682a

...

Art. 798a

...

Art. 848

...

2. Le code des obligations⁴⁰ est modifié comme il suit:

Art. 218

...

³⁹ RS 210. Les modifications mentionnées ci-dessous sont insérées dans ledit code.

⁴⁰ RS 220. La modification mentionnée ci-dessous est insérée dans ledit code.

Art. 218^{bis} à 218^{quinquies}

Abrogés

3. La loi fédérale du 4 octobre 1985⁴¹ sur le bail à ferme agricole est modifiée comme il suit:

Art. 51, 1^{er} al., deuxième phrase

...

4. La loi sur l'agriculture⁴² est modifiée comme il suit:

Art. 81

Abrogé

Art. 93 Abrogation du droit en vigueur

Sont abrogées:

- a. la loi fédérale du 12 juin 1951⁴³ sur le maintien de la propriété foncière rurale;
- b. la loi fédérale du 12 décembre 1940⁴⁴ sur le désendettement de domaines agricoles.

Chapitre 3: Droit transitoire

Art. 94 Droit privé

¹ Le partage est régi par le droit applicable au moment de l'ouverture de la succession; si toutefois le partage n'est pas demandé dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, seul le nouveau droit lui sera applicable.

² La propriété collective (propriété commune ou copropriété) fondée sur un contrat est dissoute selon l'ancien droit lorsque la demande en est faite dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi.

³ Un droit légal ou conventionnel au gain qui existe déjà au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi conserve sa validité sous l'empire du nouveau droit. Sauf

⁴¹ RS 221.213.2. La modification mentionnée ci-dessous est insérée dans ladite loi.

⁴² [RO 1953 1095, 1962 1185 art. 14, 1967 766, 1968 92, 1974 763, 1975 1088, 1977 2249 ch. I 921 942 931, 1979 2060, 1982 1676 annexe ch. 6, 1988 640, 1989 504 art. 33 let. c, 1991 362 ch. II 51 857 appendice ch. 25 2611, 1992 1860 art. 75 ch.5 1986 art. 36 al. 1, 1993 1410 art. 92 ch. 4 1571 2080 annexe ch. 11, 1994 28, 1995 1469 art. 59 ch. 3 1837 3517 ch. I 2, 1996 2588 annexe ch. 2, 1997 1187 1190, 1998 1822 art. 15; RS 2 189 disp. fin. trans. tit. X, art. 6 ch. 7. RO 1998 3033 annexe let. c].

⁴³ [RO 1952 415, 1973 93 ch. I 3, 1986 926 art. 59 ch. 2]

⁴⁴ [RS 9 79; RO 1955 703, 1962 1315 art. 54 al. 1 ch. 4 et al. 2, 1979 802]

convention contraire, l'exigibilité et le calcul sont cependant régis par le droit applicable au moment de l'aliénation. Le classement d'un immeuble agricole dans une zone à bâtir (art. 29, 1^{er} al., let. c) n'est réputé aliénation que si la décision concernant l'incorporation survient après l'entrée en vigueur de la présente loi.

⁴ Le droit de préemption sur les entreprises et les immeubles agricoles est régi par le nouveau droit, lorsque le cas de préemption est survenu après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 95 Autres dispositions

¹ Les dispositions de la présente loi sur l'interdiction du partage matériel, l'interdiction du morcellement, la procédure d'autorisation et la charge maximale s'appliquent à tous les actes juridiques dont l'inscription est requise auprès de l'office du registre foncier après l'entrée en vigueur de la présente loi.

² Les procédures d'autorisation et de recours qui sont en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi sont liquidées selon le nouveau droit si, à ce moment-là, l'inscription de l'acte juridique n'était pas encore requise auprès de l'office du registre foncier.

Chapitre 4: Référendum et entrée en vigueur

Art. 96

¹ La présente loi est sujette au référendum facultatif.

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

Date de l'entrée en vigueur: 1^{er} janvier 1994⁴⁵

⁴⁵ ACF du 3 fév. 1993 (RO 1993 1441)

